

EXAME

EDIÇÃO 971 • Nº 12 • 30/6/2010 • ANO 44

www.exame.com.br

R\$ 12,00



IMÓVEIS

A terceira maior alta do mundo

- No último ano, os imóveis brasileiros valorizaram, em média, 22% – só atrás dos mercados de Hong Kong e Singapura. Qual o significado desse fenômeno
- Uma pesquisa exclusiva mostra as regiões mais valorizadas de São Paulo, Rio de Janeiro, Salvador e Porto Alegre

Grandes Números

EDIÇÃO ROBERTA PADUAN ■ roberta.paduan@abril.com.br

A saúde das economias em teste

O Brasil saiu do 20º lugar, em 1999, e alcançou a terceira posição no ranking das 32 economias mais fortes do mundo em 2010, elaborado pela Thomson Reuters, empresa especializada em informações econômico-financeiras. A força de cada economia — que, nesse caso, significa a capacidade do país de gerar investimentos nacionais e estrangeiros — é medida por uma fórmula que combina cinco indicadores: variação do PIB, desemprego, comércio externo, balanço de pagamentos e investimento direto estrangeiro. A expectativa, no entanto, é que o país perca posições até 2014

Posição em 2010

- 1º China
- 2º Rússia
- 3º **BRASIL**
- 4º Malásia
- 5º Indonésia
- 6º Índia
- 7º Egito
- 8º Peru
- 9º Chile
- 10º México
- 11º Arábia Saudita
- 12º Tailândia
- 13º Argentina
- 14º Coreia do Sul
- 15º Filipinas
- 16º Taiwan
- 17º Israel
- 18º Canadá
- 19º Japão
- 20º Colômbia
- 21º Austrália
- 22º Estados Unidos
- 23º Polônia
- 24º República Checa
- 25º Turquia
- 26º Alemanha
- 27º Reino Unido
- 28º Marrocos
- 29º Itália
- 30º África do Sul
- 31º Hungria
- 32º França

Posição em 2014

- 1º Rússia
- 2º Malásia
- 3º Indonésia
- 4º China
- 5º Egito
- 6º Índia
- 7º Tailândia
- 8º Filipinas
- 9º **BRASIL**
- 10º Canadá
- 11º Chile
- 12º Peru
- 13º Argentina
- 14º México
- 15º Arábia Saudita
- 16º Taiwan
- 17º Israel
- 18º Colômbia
- 19º Coreia do Sul
- 20º Japão
- 21º Polônia
- 22º Marrocos
- 23º Austrália
- 24º República Checa
- 25º Alemanha
- 26º Estados Unidos
- 27º Reino Unido
- 28º Turquia
- 29º Hungria
- 30º Itália
- 31º África do Sul
- 32º França

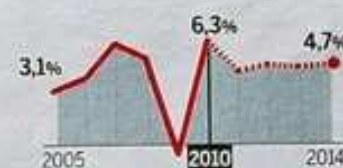
O sobe e desce brasileiro

O Brasil vem registrando bons resultados em vários indicadores econômicos. No entanto, o ritmo mais acelerado de outras economias e as condições de comércio externo e do balanço de pagamentos brasileiros podem levar o país a perder posições nos próximos anos

..... Projeção

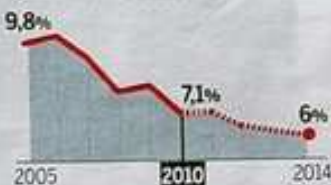
PIB

(variação real em %)



Desemprego

(em % da força de trabalho)



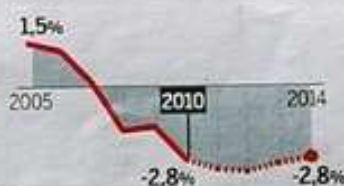
Investimento direto estrangeiro

(em bilhões de dólares)



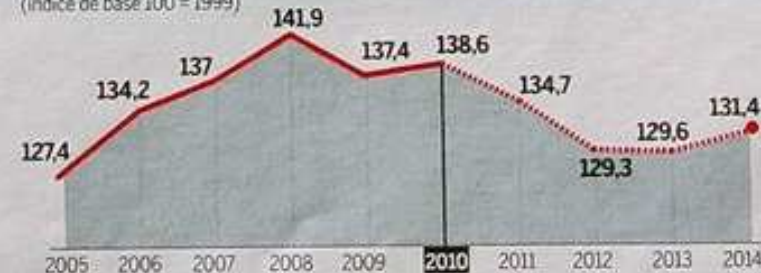
Balanço de pagamentos

Resultado das transações⁽¹⁾ do Brasil com outros países (em % do PIB)



Comércio exterior

O índice de termo de troca representa o preço relativo das exportações em relação às importações brasileiras. Quando ele sobe, significa que os preços das exportações, na média, aumentaram em relação aos preços das importações (índice de base 100 = 1999)



(1) Pagamentos e recebimentos. Fontes: Thomson Reuters Proprietary Research e Economist Intelligence Unit

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.”

GERMÃO LUCAS





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?

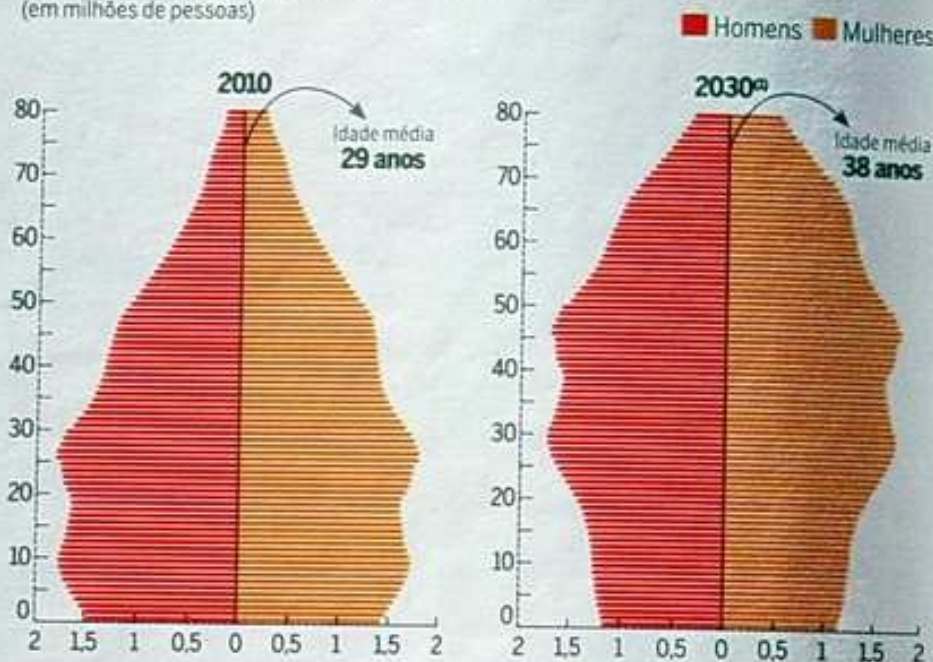
Para suprir essa lacuna, EXAME encomendou ao instituto Ibope Inteligência a mais abrangente pesquisa já feita

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)

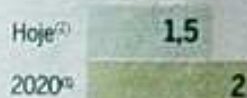


...o que favorece a formação de novas famílias e faz crescer a procura por casas e apartamentos. (em milhões)

Número de famílias no Brasil



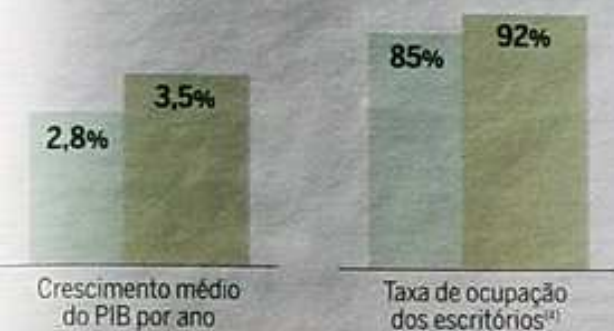
Total de domicílios que surgem a cada ano



2 CRESCIMENTO ECONÔMICO

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

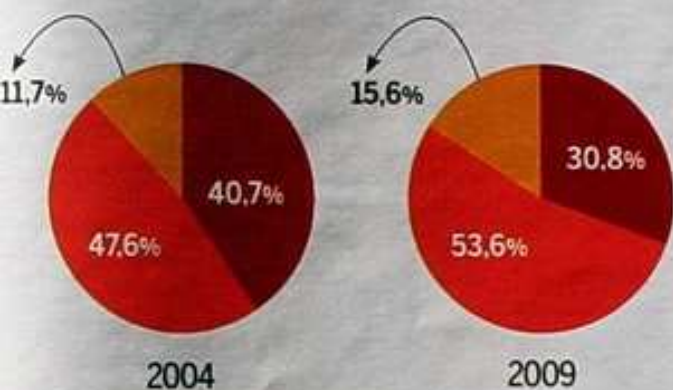
De 2001 a 2005
De 2006 a 2010⁽²⁾



...e eleva a renda da população, formando um novo contingente capaz de comprar imóveis.

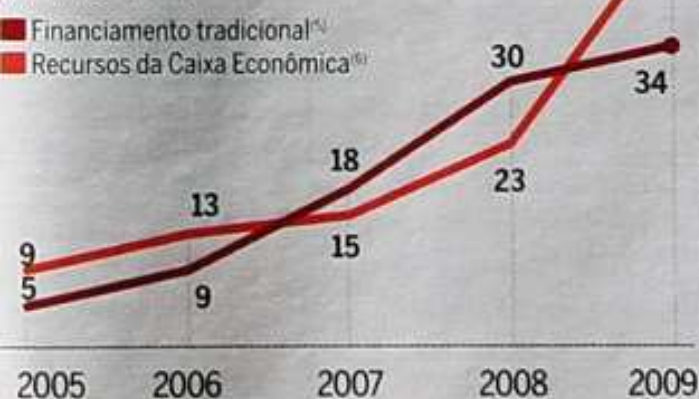
(% do total da população)

■ 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 entraram 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 brasileiro **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.



CROSTIANO 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 IMPUL

(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, Max Haus e Richard Ellis



de preços de 90 países feito pela Global Property — na média, o valor do metro quadrado é metade do que se cobra na África do Sul e na China. No mercado de escritórios, os valores são sensivelmente mais altos. Nas últimas semanas, EXAME ouviu algumas das mais importantes personalidades ligadas ao setor, além de economistas, pesquisadores e consultores. É unânime a percepção de que, embora exageros possam ocorrer aqui ou ali, estamos em terreno firme. “Tudo indica que o Brasil caminha para uma expansão sustentável”, diz Susan Wachter, professora da escola de negócios Wharton, nos Estados Unidos,

O otimismo se deve, em larga medida, à inédita disponibilidade de financiamento. Mais que qualquer outro setor, o imobiliário só se desenvolve se houver crédito. Por décadas, esse mercado funcionou como se o Brasil fosse um país de milionários e companhias abarrotadas de caixa. Compravam-se apartamentos ou escritórios pagando quase metade à vista, o que, obviamente, só era possível para os mais abastados. A anomalia só começou a ser revertida há cerca de cinco anos, quando foram criados incentivos governamentais e novas regras de proteção a credores, e os juros, de forma geral, caíram. De lá para cá, o número

de moradias financiadas subiu de pouco mais de 350 000 para 700 000. “Isso incluiu muita gente no mercado, não só as famílias de baixa renda mas também jovens das classes A e B”, diz Wilson Amaral, presidente da Gafisa, uma das maiores incorporadoras do país. “Hoje, 90% de nossas vendas são financiadas. Em 2005, eram só 20%.” O crescimento tem sido vigoroso, mas ainda mais interessante é o potencial de expansão. Comparados internacionalmente, os números brasileiros são tímidos — o volume de recursos para o setor responde por 3% do PIB aqui, ante 9% no México e 18% no Chile. “O crédito imobili-



CLAUDIO CASTI

ário não acompanhou a evolução que se viu em outras linhas, como as voltadas para o consumo e as empresas, que hoje estão em patamares internacionais”, diz Ilan Goldfajn, economista-chefe do banco Itaú Unibanco. “Só agora, depois de anos de estabilidade, as pessoas e os bancos se sentem mais confortáveis para tomar emprestado e emprestar por prazos tão longos.”

Se o crédito efetivamente atingir os padrões internacionais, o país poderá tirar proveito de alguns fenômenos que conspiram a favor do crescimento do mercado. O principal deles é a mudança demográfica em curso, algo recorrente

SURGEM NOVOS BAIROS

O valor dos terrenos no bairro de Alphaville, em Salvador, subiu oito vezes desde 2005, quando houve um boom imobiliário na região. É crescente o interesse de incorporadoras paulistanas e cariocas pela cidade

em países que viveram saltos imobiliários nas últimas décadas, como Estados Unidos e Espanha. Um estudo da consultoria Ernst & Young mostra que, nos últimos 20 anos, o número de brasileiros com mais de 30 anos de idade aumentou de 37% para quase metade da população — e espera-se que o percentual chegue a 60% até 2030. “Essa é a idade em que as pessoas formam suas famílias e buscam um lugar para morar”, diz Ricardo Freire, gerente sênior da Ernst & Young. A cada ano, surgem no Brasil 1,5 milhão de domicílios — número que pode passar para 2 milhões em dez anos. As construtoras já não conseguem erguer casas

SALVADOR

IMÓVEIS NOVOS

Valor médio do metro quadrado dos principais bairros, em reais⁽¹⁾

De 1500 a 2000 reais

Canela
Stella Maris
Pernambúes

De 2010 a 2500 reais

Acupê de Brotas
Cabula
Itapuã

De 2510 a 3000 reais

Caminho das Árvores
Federação
Imbuí
Parque Bela Vista
Piatã
Pituba
Stiep

De 3010 a 3500 reais

Armação
Costa Azul
Paralela
Rio Vermelho

De 3510 a 4000 reais

Alphaville
Brotas
Candeal
Graça
Jardim Apipema
Patamares

De 4010 a 5000 reais

Horto Florestal
Itaigara

De 5010 a 6000 reais

Barra
Ondina



IMÓVEIS USADOS

Valor médio do metro quadrado dos principais bairros, em reais⁽²⁾

De 800 a 1400 reais

Boca do Rio
Cabula
Pernambúes
Pituaçu

De 1500 a 2000 reais

Acupê de Brotas
Nazaré
Piatã

De 2010 a 2500 reais

Campinas de Brotas
Canela
Federação
Itapuã
Luís Anselmo
Rio Vermelho
Stella Maris

De 2510 a 3000 reais

Brotas
Campo Grande
Candeal
Centro
Graça
Imbuí
Parque Bela Vista
Patamares
Pituba

De 3010 a 3500 reais

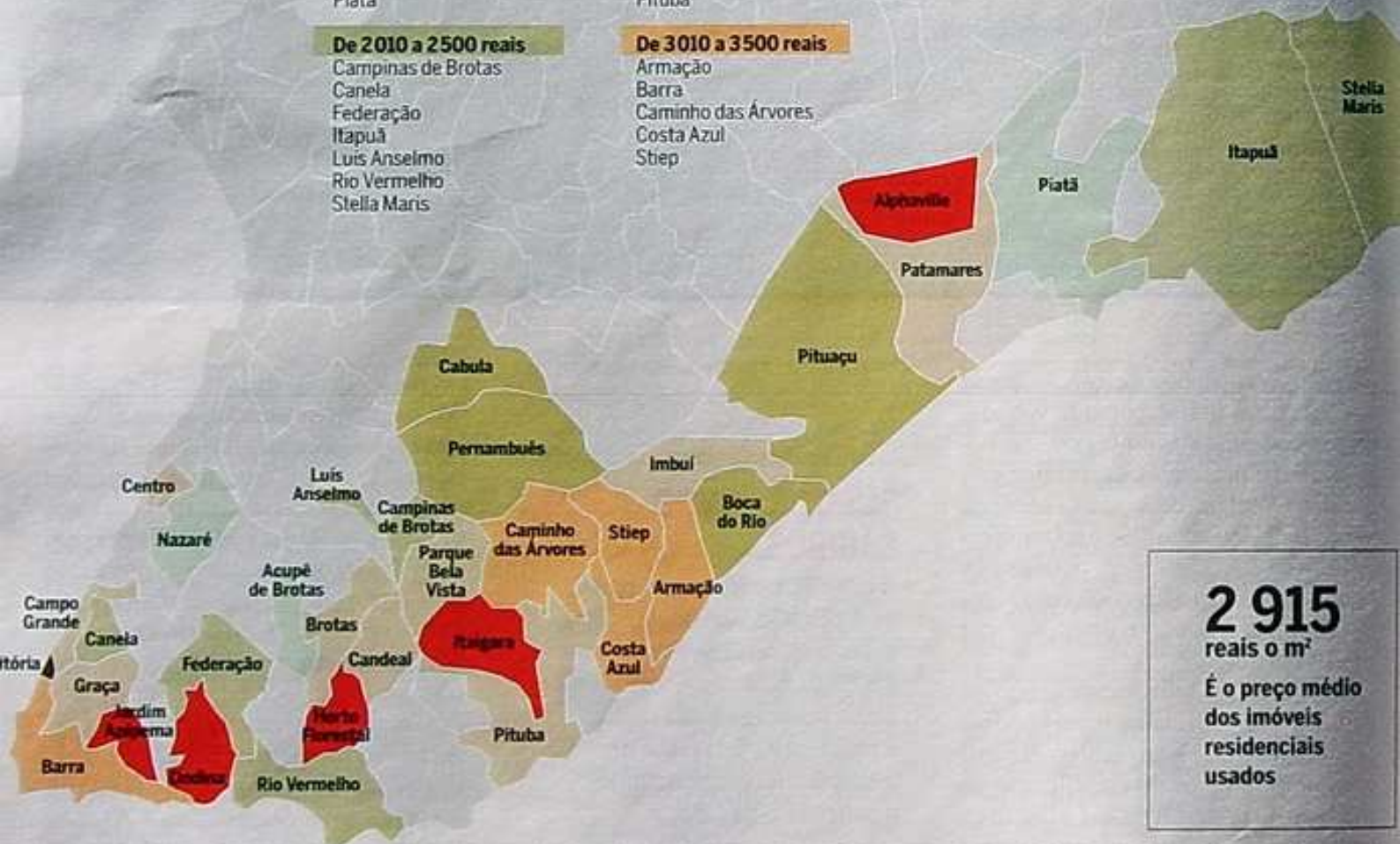
Armação
Barra
Caminho das Árvores
Costa Azul
Stiep

De 3510 a 4000 reais

Alphaville
Itaigara
Horto Florestal
Jardim Apipema
Ondina

De 5000 a 5500 reais

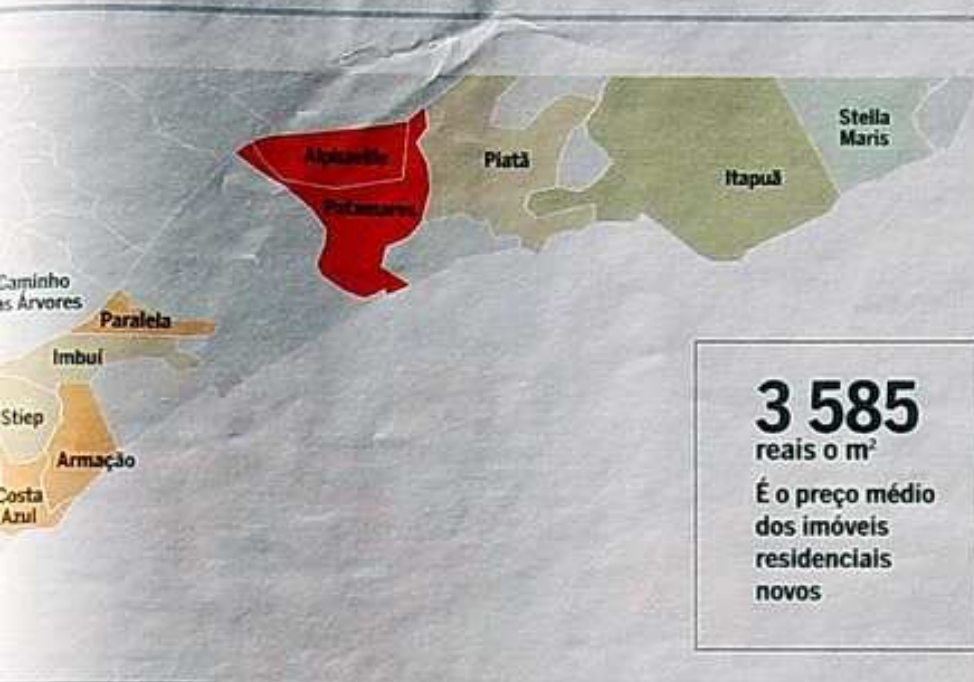
Vitória



2 915
reais o m²

É o preço médio dos imóveis residenciais usados

(1) Foram excluídos os bairros que não apresentaram dados mínimos de oferta de imóveis. Não há dados históricos suficientes para estimar a valorização dos imóveis nos últimos 12 meses.
(2) Dados com base no censo de 2000 e na estimativa de 2007 do IBGE. Os números foram projetados para 2010 pelo Ibope. (3) Número do censo de 2000, dado mais recente disponível sobre essa região.
(4) Estimativa feita pelo Ibope Inteligência com base nos dados do IBGE. (5) Valor médio por metro quadrado entre os imóveis disponíveis para compra e venda. Inclui imóveis novos e usados.
(6) O mesmo indicador inclui novos e usados, pois não há oferta suficiente de escritórios na cidade para permitir uma divisão entre imóveis novos e usados. Fonte: Ibope Inteligência



e apartamentos para fazer frente a essa demanda, o que explica o déficit habitacional do país, estimado em 8 milhões de moradias. Eis um dos mais importantes alicerces ao desenvolvimento do mercado local. Diferentemente do que se viu nos países agora em crise, em que boa parte das casas era comprada não por necessidade, mas por pura especulação, no Brasil há uma sólida demanda de gente que busca sua primeira residência.

É verdade que boa parte desse déficit está concentrada na baixa renda, segmento que depende de incentivos públicos para decolar e vem sendo atendido pelo programa governamental Minha Casa, Minha Vida. Mas também faltam imóveis para as classes mais altas. Estima-se que as famílias mais abastadas que vivem nas grandes cidades precisem de 100 000 novas moradias por ano, cerca do dobro do que as incorporadoras conseguem construir. A situação se agravou com a crise de 2008, porque, temendo uma redução brusca da procura por imóveis, as grandes incorporadoras cancelaram planos de lançamento — as obras só foram retomadas para valer no segundo semestre de 2009. “Isso criou um desequilíbrio e uma pressão enorme por lançamentos”, diz Leonardo Diniz, diretor da incorporadora Rossi, que montou uma divisão para construir imóveis para as classes média e alta em São Paulo.

O descompasso entre uma oferta que cresce de forma gradativa e uma demanda que dispara abriu espaço para altas de preços que, à primeira vista, parecem não fazer sentido. Em Brasília, onde há poucos terrenos disponíveis e o crescimento do funcionalismo público criou uma nova massa de potenciais compradores, o preço do metro quadrado de um apartamento em construção numa região nobre chega a 10 000 reais — 30% mais do que há apenas seis meses. Quem quer pagar mais barato tem ido morar em cidades próximas a Brasília, como Águas Claras, que viveu um boom imobiliário nos últimos cinco anos. No Rio, um fenômeno curioso é a valorização de bairros próximos a favelas que são alvo de ações públicas de combate ao crime organizado, iniciadas em 2008. O exemplo mais acabado é o de Botafogo, que fica próximo

A RENDA
O rendimento familiar médio em Salvador

2 893
reais



OS EXTREMOS

Em que regiões estão as rendas familiares mais altas — e as mais baixas — da cidade⁽²⁾ (em reais)

Boca do Rio
Luís Anselmo
Pernambúes

C. das Árvores
Graça
Horto Florestal

Alphaville⁽²⁾
Itaigara
Vitória

De 1 100 a 2 000 → De 8 000 a 9 200 → De 11 000 a 15 000

POUCOS APARTAMENTOS

Entre as capitais pesquisadas, Salvador é a menos verticalizada — do total de imóveis, apenas 18% são apartamentos⁽⁴⁾



OS IMÓVEIS MAIS CAROS

O preço médio do metro quadrado não passa de 6 000 reais na cidade, mas há imóveis com valores superiores a 8 000 reais. Veja os preços máximos que estão sendo negociados⁽⁵⁾

9 937 reais Apartamento novo na avenida Sete de Setembro, na Barra

8 708 reais Casa usada no Corredor da Vitória

8 039 reais Apartamento novo na Barra

AS SALAS COMERCIAIS

Os preços dos principais escritórios (em reais, por metro quadrado)⁽⁶⁾





Vista aérea de Hong Kong, na China, onde os

interessantes em curso da economia, a descentralização da atividade produtiva. Desde seu primórdio, a industrialização brasileira foi extremamente centrada em São Paulo, estado que ainda responde por 34% do PIB nacional. Trata-se de um padrão seguido em quase todos os países que se desenvolveram. Durante décadas, a busca por escala força a concentração, embora à custa de uma série de problemas sociais e regionais. Aos poucos, entram em cena os custos da concentração excessiva, na forma, por exemplo, de criminalidade e deficiência da cobertura de saúde e educação. Espera-se que, a partir daí, outras regiões comecem a se mostrar competitivas economicamente. O alto preço dos aluguéis na região mais desenvolvida do país é um dos maiores estímulos para a descen-

PRÉDIOS QUE SE ESGOTAM EM HORAS

Empreendimentos residenciais e comerciais têm sido vendidos em poucas horas pelo país graças à atuação de investidores como o advogado Mario Archetti. "Não busco proteção, quero retorno", diz

tralização. Por isso, muitos especialistas acreditam no desenvolvimento do mercado imobiliário fora dos grandes centros urbanos. A ideia é que as empresas possam se fixar em diferentes regiões do país, buscando custos menores e acesso a matérias-primas e mão de obra. "O mercado imobiliário passa por um ciclo semelhante ao que ocorreu em diversos setores, como o de automóveis: inovações institucionais geram expansão de crédito, que leva a mais consumo, produção e, posteriormente, novos investimentos", diz Marcos Lisboa, ex-secretário de Política Econômica do Ministério da Fazenda e diretor executivo do Itaú Unibanco. Por enquanto, a descentralização é um movimento incipiente — só nos últimos três anos, as grandes incorporadoras começaram a investir de for-



Preços dos imóveis continuam em alta: será que é bolha?

DESTAQUE GLOBAL

A valorização dos imóveis no Brasil nos últimos 12 meses foi uma das maiores do mundo⁽¹⁾



(1) No Brasil, os dados vão até abril de 2010. Nos demais países, até março. Fontes: Global Property Guide e Ibope Inteligência

ma consistente fora do eixo Rio-São Paulo. Como a carência por imóveis é grande, os preços dispararam. Um exemplo foi o que ocorreu em Alphaville, bairro novo de média e alta renda que se desenvolveu em Salvador nos últimos cinco anos. "O preço do terreno subiu oito vezes desde 2005", diz Guto Amoedo, diretor da imobiliária Brito & Amoedo, subsidiária da Brasil Brokers.

Altas dessa magnitude despertam dúvidas sobre os riscos do investimento imobiliário — e é saudável que elas existam. O clima geral entre investidores é de cautela. A Prosperitas, maior gestora de fundos de private equity imobiliários no Brasil, não compra novos terrenos em São Paulo desde 2006 por achar que os preços subiram demais. Carlos Antunes, dono do grupo de roupas masculinas Via

Veneto e um dos maiores investidores em imóveis do país, acredita que este é o momento de vender. "Os preços estão altíssimos e, por falta de mão de obra e materiais, muitas construtoras estão lançando empreendimentos ruins, mal planejados, que têm pouca chance de valorização num mercado mais normal", diz Nice Sampaio, responsável pela gestão dos cerca de 100 imóveis de Antunes. É pouco provável que o relativo pessimismo desses investidores tire o ânimo de milhões de brasileiros que, pela primeira vez, passam a ter condições reais de virar donos de imóveis. Como em qualquer mercado, é inevitável que haja exageros. De todo modo, é consenso entre os especialistas que não há uma bolha imobiliária em formação no país — ao menos por enquanto. É verdade que as

histórias de investidores que ganham milhares de reais em dias e de imóveis que se esgotam em poucas horas são muito parecidas com as que se tornaram comuns na bolsa de valores entre 2006 e 2007, quando houve dezenas de aberturas de capital e valorizações superiores a 100%. Desde então, a bolsa caiu e voltou a subir. No caso dos imóveis, as oscilações de preço tendem a ser menos bruscas, mas elas ocorrem. Os riscos existem, mas isso faz parte do jogo. O que há de novo é o fato de o mercado imobiliário brasileiro ter, finalmente, entrado para o grupo dos que realmente contam no mundo. E — turbulências à parte — isso é algo a comemorar. ■

www.exame.com.br
Veja Os mapas com a pesquisa completa do Ibope