08/07/2013 - Sem risco de bolha

*Por Luiz Augusto Pereira de Almeida**

Há cerca de um ano (20/05), neste mesmo jornal, seção imóveis, escrevi artigo intitulado "Mercado vai se valorizar", no qual tentei reunir os fatores que indicavam uma continuidade na valorização dos imóveis. De lá para cá, segundo o índice ZAP-FIPE, o mercado de São Paulo cresceu cerca de 14,9%. Pois bem, passado um ano, a questão permanece: existe uma bolha imobiliária? O mercado continuará se valorizando? Melhor comprar agora ou esperar?
De pronto, eu afastaria qualquer sinal de bolha imobiliária no Brasil. O que se verificou em países onde este episódio ocorreu não passa nem perto do quadro econômico-imobiliário que estamos vivendo no Brasil. Só para exemplificar: na Espanha, de 1997 a 2007, para uma população de 47 milhões, construíram-se 5,7 milhões de imóveis. O crédito imobiliário chegou a representar 102% do PIB espanhol. Existem atualmente um milhão de imóveis vazios e 100 bilhões de euros de crédito em atraso. A Irlanda, com 4,5 milhões de pessoas, experimentou, entre 1996 e 2005, a construção de mais de 500 mil habitações. Hoje, existem mais de 300 mil imóveis vagos. Nos Estados Unidos, os créditos imobiliários concedidos chegaram a ser apelidados de "Ninja", no income, no jobs, no assets (sem renda, sem emprego, sem patrimônio). Pessoas chegaram a financiar mais de três móveis. Ou seja, um misto de efeito manada, com ganância desmedida. Sem comentários...
O forte crescimento imobiliário experimentado pelo Brasil, nestes últimos anos tem fundações bem mais sólidas. A estabilização da moeda propiciou considerável aumento de renda, especialmente nas classes C e D. A medida que temos uma classe média ascendente, é natural que essas pessoas ambicionem adquirir sua casa própria. E não se trata de comprar dois ou três imóveis. Ao contrário, o brasileiro de classe média valoriza essa decisão, analisa-a com cuidado e, se tiver de abrir mão de outros bens para pagar seu imóvel, fará exatamente isso. Afinal, ter um teto é o maior desejo, e legar um bem de raiz aos descendentes continua a ser motivo de orgulho e tranqüilidade para pais e mães de família.
A relação crédito imobiliário versus PIB, não obstante estar crescendo ano a ano, não chega a 7%, bem abaixo da média mundial, que gira entre 30 a 45%. E mais, o sistema financeiro do País sofre forte regulação. É grande a quantidade de informações que o setor bancário precisa repassar para o Banco Central quando vai realizar uma concessão de crédito, o que afasta a possibilidade de se formarem as chamadas "situações de risco sistêmico". Além disso, não é fácil conseguir crédito no Brasil. Os bancos questionam minuciosamente a capacidade de pagamento daqueles que se candidatam a obter qualquer modalidade de financiamento, especialmente o imobiliário. Não é à toa que o sistema financeiro vem continuamente expandindo sua carteira de crédito imobiliário, cujas taxas de inadimplência são as mais baixas do setor, não chegando a 2%.
Contudo, um dos mais importantes de todos os fatores é o equilíbrio entre oferta e demanda. Apesar de muitas pessoas terem adquirido imóveis nos últimos dez anos, graças, sobretudo, à retomada de uma política de concessão de crédito imobiliário – algo que ficara praticamente esquecido desde o final do milagre econômico dos anos 70 –, o déficit habitacional, segundo o IBGE, ainda ultrapassa os oito milhões de moradias. Temos, portanto, um longo caminho a percorrer antes de entrarmos numa situação de "bolha". Há espaço no mercado para todo tipo

de empreendimento, desde unidades adequadas à faixa de renda do importante programa “Minha Casa, Minha Vida”, até bairros planejados.
Por outro lado, não é possível imaginarmos que os preços dos imóveis permaneçam subindo indefinidamente. A contínua valorização nos últimos cinco anos, de mais de 170%, em média, aparenta esgotar-se e, em alguns locais onde houve grande concentração de lançamentos, as construtoras estão fazendo ajustes de estoque e promovendo descontos. Porém, engana-se quem pensa que os preços dos imóveis despencarão na cidade de São Paulo. Inúmeros outros fatores, como falta de terrenos, demora nas aprovações (entre setembro de 2012 e abril de 2013, a Prefeitura de São Paulo aprovou apenas dois projetos), ausência de outorga onerosa, custos de compensações urbano-ambientais e crescimento demográfico impedem essa esperada desvalorização. Devemos passar o ano de 2013 acompanhando o ritmo inflacionário.

*Luiz Augusto Pereira de Almeida é diretor da Fiabci/Brasil e diretor de marketing da Sobloco Construtora

Ricardo Viveiros & Associados – Oficina de Comunicação