

Mercado imobiliário: nova onda de crescimento?

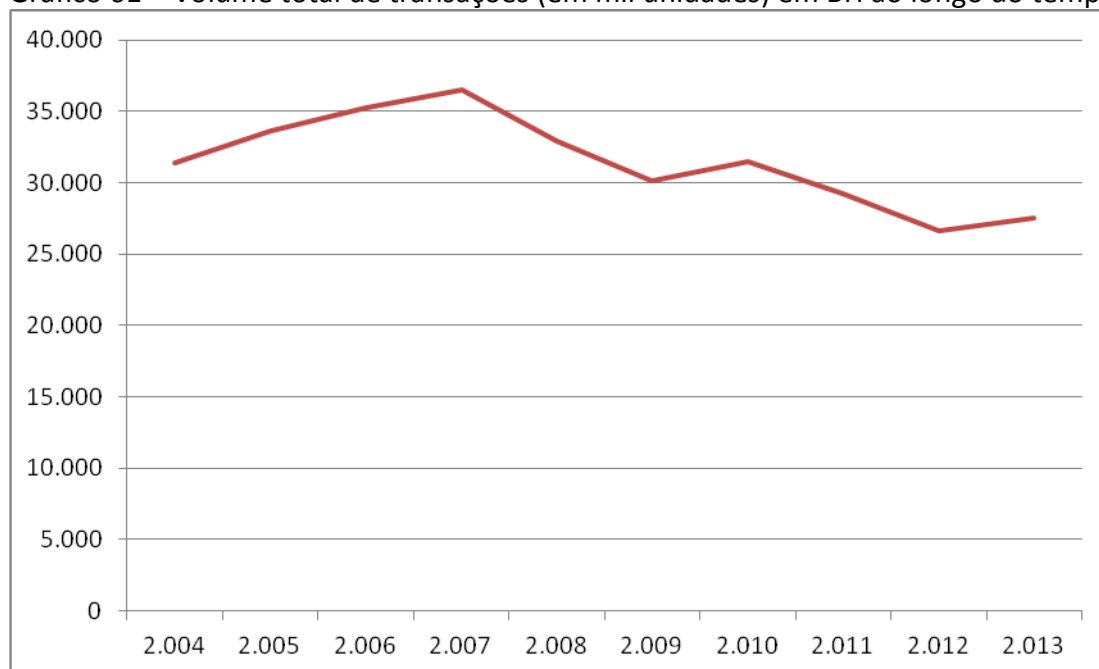
Depois de superada a discussão sobre a possibilidade de bolha, ocorrida no final de 2011, a pergunta que sobressai neste momento é: que rumo o mercado imobiliário vai tomar?

Considerando o passado recente, nota-se que desde 2004 registramos uma forte alta no volume total de transações em todo o Brasil. Isso se deveu particularmente a toda demanda represada ao longo das décadas perdidas de 80 e 90. O movimento foi esperado e natural. O preços, conseqüentemente, passaram por uma forte recuperação mas nada dissonante dos juros praticados no mesmo período. Resultado: o mercado passou por um crescimento vigoroso, incrementado pela queda dos juros, refinamento do mercado de financiamento, crescimento da massa salarial e da renda real do brasileiro.

O que mudou agora?

No longo prazo vemos que o ciclo de alta teve seu ponto máximo em 2008, pouco antes da crise internacional. Confrontando com os dados recentes do mercado de Belo Horizonte, vemos que depois da crise, passamos por um período de clara acomodação caracterizada pela redução das negociações e diminuição do ritmo de alta dos preços de venda e locação. Nesse período, embora os preços não tenham caído, o volume total desceu abaixo das 27.000 transações no ano de 2012 – Gráfico 01. Neste mesmo ano, as maiores incorporadoras do país reduziram em 40% o volume total de lançamentos e os aluguéis registraram alta mais próxima da inflação - (em 2012 os aluguéis residenciais subiram em média 7,82% contra 5,83% do IPCA/IPEAD).

Gráfico 01 – Volume total de transações (em mil unidades) em BH ao longo do tempo



Fonte: CMI Secovi MG / IPEAD / ITBI

O mercado reagiu bem aos efeitos da crise internacional. Os prognósticos de uma “super oferta” esperados em 2012 não se confirmou. O aumento ocorrido já foi precificado e bem absorvido pelo mercado. O maior beneficiado com isso foi o consumidor. Embora os preços não tenham caído, o aumento da oferta propicia um elenco maior de opções de escolha, ou seja, quem está procurando imóvel para comprar ou alugar, pode decidir melhor.

O que chama a atenção neste momento é a primeira reversão do volume total de transações que é ilustrado no gráfico 01. Depois de 7 anos é a primeira vez que a tendência se inverte no sentido do aumento das negociações. Os dados deste primeiro semestre permitem projetar um aumento de 3,5% no total de transações com um incremento de 8,5% no valor total negociado. É um sinal importante que pode significar uma nova onda de crescimento. A boa notícia é que o estoque em oferta não deve permitir sobressaltos nos preços. Os aluguéis, por exemplo, fecharam o primeiro semestre de 2013 muito mais próximos da inflação (os aluguéis residenciais variaram 6,25% em 12 meses contra 5,85% do IPCA/IPEAD).

Nesta possível reversão de ciclo, há que se considerar que o mercado amadureceu. Hoje as incorporadoras estão mais seletivas e os empreendimentos mais assertivos. Segundo o Secovi SP as vendas de imóveis novos, de janeiro a agosto, registraram alta de 45,8% em São Paulo. O volume de projetos aprovados nas principais capitais também aumentou. Segundo a ABECIP o volume de financiamentos nestes oito meses de 2013 é 35,6% maior que igual período do ano passado. Estes registros tornam-se mais relevantes quando consideramos que o cenário econômico piorou. Ou seja, mesmo com fundamentos ruins e um viés de alta de juros, o mercado está reagindo. O aumento do teto para aquisição do imóvel com saldo do FGTS também é um grande estímulo. Isso resulta na inclusão de uma grande parte da população que ficava nas bordas do mercado embora em condições de adquirir o imóvel desejado.

Em síntese, fundamentado pelos dados captados até agosto, é razoável afirmar que o mercado está reagindo com consistência. Se dependesse somente do segmento, a nova onda de crescimento já estaria configurada. O grande desafio do momento é a economia. A deterioração das contas do governo é uma interrogação com poucas respostas. No entanto, em qualquer dos cenários, o mercado imobiliário é uma estratégia importante e eficaz, inclusive para o governo.

Ariano Cavalcanti de Paula
Presidente Secovi MG
Presidente Netimóveis Brasil