



**SECOVI MG**

## CRISE OU OPORTUNIDADE?

14/10/2008

Em meio a tantas especulações (lembrando que todos nós, de alguma forma, especulamos) sobre os impactos da crise financeira, será possível enxergar algo minimamente sensato depois de tanta poeira?

Se ainda não conseguimos dimensionar todas as conseqüências sobre o mercado imobiliário, pelo menos podemos considerar alguns fundamentos muito relevantes. Vejamos alguns fatos:

1. A crise não acaba com toda a demanda, que permanece reprimida. O mundo real é altamente demandante de habitação.
2. É preciso capacitar essa demanda para convertê-la em negócios. Para isso, são necessários os financiamentos.
3. Os recursos para o financiamento imobiliário permanecem abundantes (este ano deve atingir R\$ 41 bilhões - crescimento de 63% em relação a 2.007). Houve uma elevação dos juros (que tenderá a ser transitória), mas continuam ofertados
4. A origem dos recursos para financiamento imobiliário têm uma equação própria e, de certa forma, à parte do vetor da crise: FGTS e poupança.
5. O financiamento total brasileiro não passa dos 3% do PIB, percentual muito inferior ao de outros países em desenvolvimento como o Brasil (ex: Chile, 11% - México 15%). Isso sugere que existe uma enorme lacuna a ser explorada.
6. Embora tenha ocorrido uma recuperação dos preços médios (com base nos dados da pesquisa do ITBI/IPEAD/SECOVIMG), o deságio entre o imóvel novo e o usado continua grande, o que mostra espaço para valorização e uma boa oportunidade de investimento.
7. Boom? será que tivemos de fato o "boom" do mercado imobiliário? Vejamos uma síntese dos números.: Os dados do ITBI/Ipead/Secovi-MG mostram que houve crescimento de apenas 16,20% no total das transações em BH nos últimos



## **SECOVI MG**

quatro anos. Sim, quatro anos. A venda de unidades novas (lançamentos), essa sim, cresceu muito, 61,06% de 2.006 para 2.007. Mas e o número absoluto? Esse percentual traduz um crescimento de 2.062 para 3.321 unidades vendidas por ano. Isso é menos que 300 unidades por mês... Ora, seria apropriado acatarmos esses números como "boom"? Isso significa que o ciclo virtuoso do mercado imobiliário brasileiro (exilado por mais de 20 anos) está apenas começando. O soluço dessa crise atrapalha, mas não muda os fundamentos e as boas perspectivas. Pode até não ocorrer, mas não por essa causa.

8. Durante todas as crises pelas quais nós, brasileiros, passamos nas últimas décadas, o porto seguro sempre foi o ativo real, ou seja, sobretudo o imóvel. Isso sem falar que, em termos patrimoniais, o imóvel teve uma das melhores performances na história econômica brasileira.

Não tenho a pretensão de traçar cenários, apenas jogar um pouco de luz naquilo que é real e de fácil comprovação. Talvez assim possamos agir com mais segurança e objetividade. Sendo assim, a sugestão do momento talvez seja a de especular. Sim, especular, que, segundo o Aurélio, significa "Comprar e vender (mercadorias, títulos etc.) buscando ganhos a partir da oscilação dos preços e correndo o risco de perdas". Lembrando que o risco de perdas é minimizado quando compramos num momento de crise. E aí vale uma última consideração: em chinês, crise e oportunidade se complementam numa mesma palavra.

Creio que a lição que fica (o tempo nos dirá) é a de que o imóvel continua sendo uma excelente estratégia patrimonial. Boa sorte a todos.

Ariano Cavalcanti de Paula  
Presidente  
CMI || SECOVI-MG  
[ariano@gpo.com.br](mailto:ariano@gpo.com.br)  
5531 3071.3535  
5531 9950.0505  
Skype: arianocp