

17/09/2015 20h33 - ATUALIZADA EM: 17/09/2015 23h53 - POR ELISA CAMPOS

## **Preço dos imóveis em São Paulo dobrou nos últimos 40 anos**

### **Descontada a inflação, o aumento médio foi de 1,8% ao ano desde 1975**

Nos últimos anos, ficar indignado com a alta dos preços de imóveis no Brasil se tornou um passatempo nacional - devidamente justificado pelos números do setor. Os ganhos exorbitantes do passado recente, no entanto, parecem ser muito mais um momento de exceção do que a regra no mercado imobiliário brasileiro. Os valores de venda dos imóveis na cidade de São Paulo aumentaram 103% entre 1975 e 2015, o equivalente a uma valorização média anual modesta de 1,8% ao longo dos últimos 40 anos, já descontada a inflação do período medida pelo IPCA.

Os dados fazem parte de uma série histórica inédita divulgada nesta quinta-feira (17/09) pelo ZAP e pela Fipe. Eles mostram a evolução dos preços de venda dos imóveis na capital paulista desde junho de 1975. Com eles, é possível pela primeira vez traçar um cenário de como o mercado imobiliário se comportou na cidade de São Paulo desde os meados da década de 70.

O estudo mostra que os imóveis do município entraram em um ciclo de alta na metade dos anos 2000, após duas décadas de queda. "O que se pode observar é que há uma volatilidade de preços muito alta e que o boom ocorrido nos últimos anos é, de fato, enorme se comparado à série histórica", diz Eduardo Zylberstajn, economista da Fipe.

Entre 1975 e 1977, houve uma valorização de 32% no preço dos apartamentos e casas em São Paulo. A alta foi seguida por uma desvalorização de 38% entre 1978 e 1984. De 1985 a 1989, a cidade viveu mais um período de bonança. Nos cinco anos, houve alta de 63%. O ganho, entretanto, foi praticamente devorado entre 1989 e 1990, quando houve uma redução de 62% nos preços. De 1991 a 2004, houve novo recuo - desta vez de 18%. De 2005 a 2014, ocorreu o boom imobiliário tão comentado atualmente. No período, a valorização acumulada foi de 192%, praticamente triplicando os preços.

Elaborar o histórico não foi fácil. "Foi um trabalho de dois anos, que precisou de muita paciência e perseverança para ser realizado", afirma Zylberstajn. A construção do Índice FipeZap Histórico foi dificultada, entre outros fatores, pela grande volatilidade da inflação entre a década de 1980 e o início dos anos 90. Como fonte de dados para compor a série histórica, os economistas utilizaram os classificados do jornal O Estado de S. Paulo.

De 1975 até hoje, 1986 ganha como o ano em que houve a maior valorização dos imóveis em São Paulo, resultado muito influenciado, possivelmente, pela implantação do Plano Cruzado.

### **Bolha?**

Os dados revelados pelo Índice FipeZap Histórico ajudam a sustentar a tese de que há uma bolha imobiliária na capital paulista ou a rejeitar a hipótese? Zylberstajn sai pela tangente. "Com os dados apresentados, é possível defender os dois pontos de vista. Não há uma resposta conclusiva. Porém, agora temos uma série histórica que permite saber como foi a demanda nos últimos 40 anos".

### **Inteligência imobiliária**

Nesta quinta-feira, o Zap também anunciou sua entrada na área de inteligência imobiliária, com a criação da DataZap. A unidade de negócios desenvolverá estudos regionais e setoriais, análises de risco e retorno de carteiras de ativos, além de criar modelos de avaliação automatizadas, conhecidos como AVMs na sigla em inglês.

Os AVMs são modelos matemáticos e estatísticos que estimam o valor de um imóvel por meio de um banco de dados. A vantagem dos AVMs é que eles não exigem que a propriedade já tenha sido vendida para se calcular uma estimativa de seu valor.

Com o uso dos AVMs, a DataZap poderá fazer simulações sobre novos empreendimentos e projetos de desenvolvimento urbano, como analisar o quanto uma estação de metrô pode impactar nos preços futuros de uma determinada região. Para tanto, serão usados os cerca de 15 milhões de registros de imóveis e sete milhões de usuários cadastrados na base de dados do Zap.