

# 'Esta é a melhor hora para investir', recomenda o economista e apresentador de TV Ricardo Amorim

Consultor destaca que momento atual é propício para adquirir imóveis

Marcílio de Moraes /Estado de Minas - 10/05/2015

Apesar do desaquecimento da economia brasileira, com a perspectiva de queda na geração de riqueza do país este ano e da contração em praticamente todos os setores, o economista e apresentador de TV Ricardo Amorim, diretor da Ricam Consultoria, avalia que esse é um bom momento para se investir em imóveis porque os preços vão se recuperar com a retomada da economia brasileira a partir do ano que vem. Para os que duvidam, ele lembra que quem comprou imóvel em 2002 e 2003 – quando o dólar chegou a R\$ 4 e o país viveu um momento de crise – viu “o preço do seu imóvel se multiplicar por duas, três, cinco, 20 vezes”.



Formado em economia pela Universidade de São Paulo e pós-graduado em finanças internacionais pela Essec Business Scholl de Paris, Ricardo Amorim estudou a ocorrência de desequilíbrios do mercado imobiliário em 97 países ao longo da história e é categórico ao descartar o risco de haver uma bolha imobiliária no Brasil. “O raciocínio de que o país teria uma bolha imobiliária está furado.” Ele observa que quando estourou a bolha nos Estados Unidos os preços dos imóveis caíram 80%, enquanto no Brasil, mesmo com o desaquecimento nas vendas, os preços continuam em alta, embora em ritmo menor em relação a anos anteriores. Para o economista, um dos apresentadores do programa Manhattan Connection, na Globo News, as medidas de ajuste do governo vão permitir que a economia se torne mais saudável e volte a crescer. Veja os principais pontos da entrevista ao Estado de Minas.

## Oferta imobiliária

“No mercado brasileiro não tem excesso de oferta. Pode ser que em um nicho muito específico exista algum problema, mas no Brasil como um todo não. Se você pegar o país, em 2013 foram lançadas 196 mil unidades, entre casas e apartamentos, e estima-se que outras 200 mil casas foram erguidas em regime de autoconstrução. Então em um ano você teve quase 400 mil lançamentos. Em um ano o número de casamentos no Brasil é de 1,05 milhão, enquanto são registrados 350 mil divórcios, o que significa 1,4 milhão de novos lares sendo formados. Então está-se formando 1,4 milhão de lares e construindo-se 400 mil unidades em um ano. Isso sem contar o déficit habitacional de 5 milhões ou 6 milhões de unidades.”

## Demanda reprimida

“O que não é falta de demanda. O que ocorre é que a demanda se retraiu. Primeiro porque a economia piorou e isso levou as pessoas a considerarem a perda do emprego e com isso nós temos a confiança mais baixa em 10 anos. E quem está assim não troca de carro e nem troca de casa. Há R\$ 12 bilhões aprovados nos consórcios em crédito imobiliário já sorteado e essa demanda vai aparecer uma hora e vai ter mais gente comprando no mercado. Essa é uma demanda reprimida que, quando volta, impulsiona os preços.”

## Bolha imobiliária?

“Desde de 2007 se fala em bolha imobiliária e que a queda nas vendas levaria a uma redução forte de preços. Ocorre que quando a bolha estourou nos Estados Unidos, o preço dos imóveis caiu até 80% e no Brasil não tem essa bolha, porque o mecanismo de financiamento que existe lá não há aqui. Pesquisei bolhas imobiliárias em 97 países e um fator comum a todas elas era um grau de endividamento grande, com o total de crédito imobiliário superando 50% do PIB. Nos Estados Unidos era de 89% do PIB. No Brasil, o crédito imobiliário significa cerca de 9% do PIB. O raciocínio de que o país teria uma bolha imobiliária está furado.”

## Preços dos imóveis

“Em 2014 houve uma queda de venda grande, mas quando você olha o mercado como um todo, os preços continuaram a subir. Ou seja, num cenário de queda de vendas era de se esperar que os preços despencassem, mas o que se tem num curto prazo são as altas de preços desacelerando em função do aumento do desemprego, da falta de confiança do consumidor. Fiz um estudo de preço de imóveis e renda em 562 cidades de 129 países e o que se observa é que onde o padrão de renda é mais alto os preços dos imóveis são mais altos. E o Brasil está perto da média de preços de mercados emergentes e em todos os preços subiram porque essas economias cresceram e surgiu crédito e teve mais gente comprando. E quando a procura sobe, os preços sobem.”

## Ajuste fiscal

“O país está passando pelo momento mais difícil em 2015, que é um ano de ajuste. É como um paciente com câncer. A quimioterapia cura a doença, mas o doente se sente pior. Com o tempo, o ajuste vai fazer o investimento crescer. Hoje nós temos uma alta de juros para reduzir a inflação, mas isso vai passar. O resultado vai ser uma economia mais saudável. E com isso a alta de preços dos imóveis deve se acelerar.”

## Momento de investir?

“Esta é a melhor hora para investir e a razão é que todo mundo está preocupado e ninguém comprando e nessa situação surgem as melhores oportunidades. Em 2002, quando o dólar chegou a R\$ 4, e em 2003, quando a economia cresceu pouco, como neste ano, em que o PIB pode até cair um pouco, quem comprou em 2003 viu o preço do imóvel se multiplicar por duas, três, cinco, 10, 20 vezes. As melhores horas para se investir em imóveis são quando ninguém quer fazer. Com a redução do financiamento, o impacto inicial é a redução da procura. Com menos gente buscando crédito e menos gente comprando, quem tem que vender vende mais barato e essa situação cria oportunidade para quem compra o imóvel.”

## Legislação

“O problema de leis de uso e ocupação do solo em busca de melhor qualidade de vida em zonas urbanas mais ocupadas é que elas encarecem o preço dos imóveis para todos. Se o terreno comprado antes tinha um aproveitamento maior e agora esse aproveitamento é menor vai haver um número menor de unidades para pagar o terreno e os novos imóveis lançados serão mais caros, com os que já existem balizando preços. E esse é um fator que deixa de ocorrer enquanto a tendência da economia é de desaceleração, mas vai chegar uma hora em que esse fator (lei de uso e ocupação) vai ser determinante para a alta de preço. Mais um motivo para se comprar antes.”

## Perspectiva

“No segundo semestre vai haver algum movimento já de preços voltando a ter aceleração e em 2016 é bastante provável, quase certo, que o cenário será de aceleração do crescimento econômico, com maior geração de emprego e retomada da confiança dos consumidores. No crédito vai haver maior contratação, porque com os juros mais apertados a inflação tende a cair e com isso os juros podem voltar a cair, barateando o crediário. E somando-se a isso a lei de uso e ocupação do solo, a tendência é de aceleração de preços no mercado imobiliário.”

## O mercado

“O mercado imobiliário é quase 10% do PIB considerando-se toda a cadeia do setor, do fornecimento de matéria-prima à concessão de financiamento e a construção em si. No ano passado essa participação deve ter caído um pouco e em 2015 talvez caia mais um pouco, mas já em 2016 ela volta a subir. Mas um patamar de 8% a 9% do PIB é bastante significativo. É normal em países em desenvolvimento, e o Brasil se aproxima mais desses países porque quando não há crédito poucas pessoas compram imóveis. Com a expansão do crédito mais gente pode comprar. Mas não foi só a expansão do crédito que incrementou o setor de construção. A mudança da lei de patrimônio de afetação (em 2004), que basicamente separou o que é a construção da construtora, também impulsionou o mercado.”

## Decisão de compra

“O primeiro fator na hora da compra é a questão do prazo do investimento, porque o imóvel tem uma característica dupla. Ele não só é um investimento como também é um bem de que você usufrui. No mercado financeiro você ganha ou perde e com o imóvel você usa. Então essa é a primeira característica do investimento em imóvel. E há fatores que são sempre bons de você verificar, como a localização. Esse ou aquele é o melhor lugar, principalmente no Brasil isso é mais importante ainda porque há problemas de transporte e deslocamento nas grandes cidades. Outro fator para quem vai comprar é que nesse momento inicial há por parte de algumas construtoras um estoque de lançamentos e ele vai ser desovado com preços atraentes.”