



Acima da expectativa
Brasil capta US\$ 750 milhões
com menor juro da história
Pág.B3

INDICADORES	VAR. (%)	COTAÇÃO
DÓLAR	2,14	R\$ 1,8300
EURO	1,16	R\$ 2,3890
BOVESPA	2,48	59.264,87 pontos

Pág. B9

Mais barato do mundo
O tablet indiano Aakash, de US\$ 45, recebeu
1,4 milhão de encomendas em duas semanas
Pág.B12

Economia

& NEGÓCIO



estadão.com.br

Imóveis residenciais subiram 26% em 2011, mas alta dos preços já perde ritmo

Em dezembro, o preço do metro quadrado dos apartamentos subiu 1,1%, segundo o índice FipeZap; pico foi em abril, com alta de 2,7%

Marcelo Rehder

Os preços dos imóveis residenciais subiram em média 26% em 2011, porém o ritmo de alta é cadente desde maio. A informação é do índice FipeZap, que acompanha o valor médio do metro quadrado de apartamentos prontos em seis capitais (São Paulo, Rio de Janeiro, Belo Horizonte, Recife, Salvador e Fortaleza) e no Distrito Federal. Em dezembro, a alta foi de 1,1%, a menor do ano, após um pico de 2,7% em abril.

A desaceleração no ritmo de alta fez com que os preços acumulassem variação de 10,2% no segundo semestre, ante taxa de 14,6% na primeira metade do ano.

Para o economista Eduardo Zylberstajn, coordenador do FipeZap, a atividade econômica mais fraca no segundo semestre é um dos principais fatores que ajudam a explicar o movimento dos preços no período.

No início do ano, segundo ele, o mercado era favorável à elevação dos preços, diante do crescimento da demanda, sustentado por uma combinação de crédito fácil, aumento de renda e de confiança na economia.

"A desaceleração da atividade econômica, já no segundo semestre, inibiu um pouco a confiança do brasileiro, o que fez reduzir a procura por imóvel", afirma Zylberstajn.

Além disso, o economista ressalta que no movimento de alta

nos últimos meses tinha sido tão expressiva que os preços atingiram níveis que começaram a ficar complicados para uma parcela importante da população.

"É natural que o mercado busque um novo nível", diz o coordenador do FipeZap.

A grande questão, segundo ele, é quando esse movimento de acomodação vai terminar. "Os preços podem caminhar para mais alguns meses de desaceleração e ficarem relativamente estáveis ou subirem um pouquinho", observa. "Ou pode ocorrer uma virada e os preços caminharem para alguma correção para baixo."

Contudo, Zylberstajn não arisca nenhum palpite: "Qualquer previsão quanto a isso, não é economia, e sim bruxaria", diz o economista, bem humorado.

Em dezembro, os preços dos imóveis residenciais em São Paulo tiveram aumento médio de 1,4%, a menor taxa desde maio de 2010, e fecharam o ano passado com valorização de 27%.

Já no Rio de Janeiro, o aumento médio dos preços em dezembro ficou em 1,1%. Foi a primeira vez desde junho de 2009 que a capital fluminense registrou alta mensal menor que a de São Paulo. No entanto, o Rio fechou o ano com alta de 35% no preço médio do metro quadrado de apartamentos.

No Distrito Federal, os preços recuaram 0,2% em dezembro, a primeira queda na capital do País desde o início da série, em 2008. Recife foi a única capital a apresentar alta superior a 2% no preço do metro quadrado em dezembro, de 2,4%.

Entre as sete regiões pesquisadas, o preço médio do metro quadrado dos apartamentos em dezembro variou de R\$ 7.919, em Salvador, a R\$ 7.919, no Distrito Federal.

Na capital paulista, o preço médio do metro quadrado foi de R\$ 6.066, enquanto no Rio de Janeiro chegou a R\$ 7.421. Em Belo Horizonte, foi de R\$ 4.619; Recife, R\$ 4.666 e Fortaleza R\$ 4.277. Na média das seis capitais e do

ALTA MAIS LENTA

● Valores dos imóveis continuam subindo; velocidade dos aumentos está menor

Variação mensal e anual dos preços

Dezembro/2011

	VARIACÃO MENSAL		VARIACÃO EM 2011 ACUMULADA NO ANO	1 DORMITÓRIO		2 DORMITÓRIOS		3 DORMITÓRIOS		4 DORMITÓRIOS	
	DEZ	NOV		R\$/M ²	VARIAÇÃO/MÊS	R\$/M ²	VARIAÇÃO/MÊS	R\$/M ²	VARIAÇÃO/MÊS	R\$/M ²	VARIAÇÃO/MÊS
Composto Nacional	1,1%	1,4%	26,3%	7.297	1,0%	5.351	1,5%	5.853	1,0%	7.180	0,5%
São Paulo	1,4%	1,7%	27,0%	6.919	1,0%	5.306	1,7%	5.588	1,5%	6.699	0,9%
Rio de Janeiro	1,1%	1,7%	34,9%	8.892	1,5%	5.884	1,2%	7.252	0,8%	9.540	0,1%
Belo Horizonte	0,8%	1,4%	22,7%	5.294	0,6%	4.629	2,2%	4.265	-0,2%	4.702	1,0%
Distrito Federal	-0,2%	0,3%	14,0%	8.304	-0,7%	7.283	0,8%	7.765	-0,8%	9.012	0,0%
Salvador	0,7%	0,8%	6,8%	4.319	1,3%	3.406	0,1%	3.372	1,3%	3.735	0,3%
Fortaleza	0,6%	0,5%	18,4%	N/D	N/D	4.171	2,7%	4.011	1,4%	4.532	-1,7%
Recife	2,4%	1,0%	30,7%	6.710	1,8%	4.300	2,8%	3.976	2,6%	4.714	1,8%

Preço médio anunciado do m²

Dezembro/2011

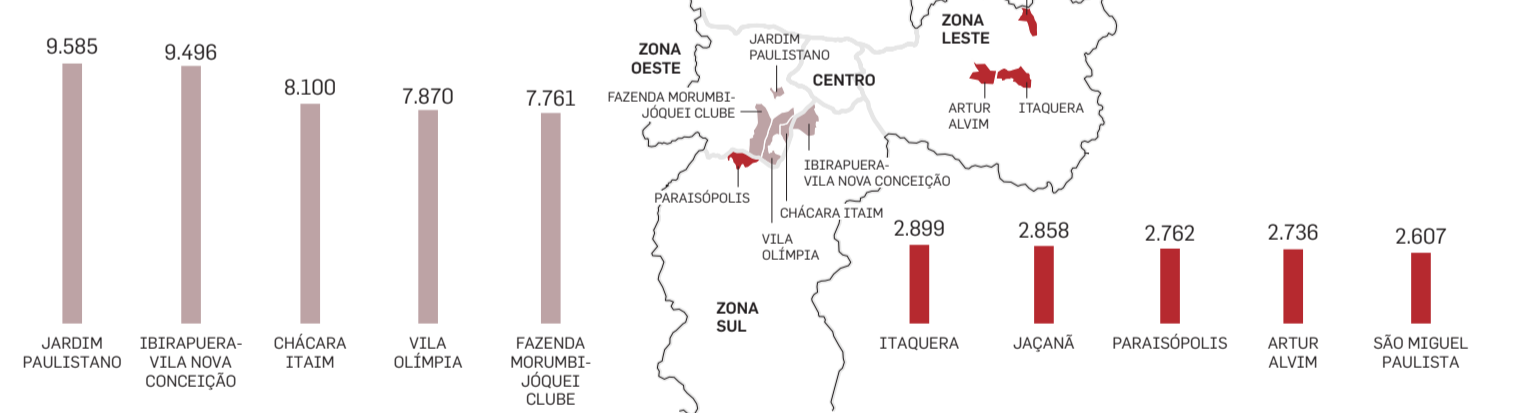
EM REAIS

Composto Nacional	6.185
Distrito Federal	7.919
Rio de Janeiro	7.421
São Paulo	6.066
Recife	4.666
Belo Horizonte	4.619
Fortaleza	4.277
Salvador	3.539

Variação mensal e anual dos índices regionais

Maiores e menores preços em São Paulo por área bairro.

Em dezembro/2011



FONTE: ÍNDICE FIPEZAP DE PREÇOS DE IMÓVEIS ANUNCIADOS

INFOGRAFO/CAIA

Distrito Federal, o valor ficou em R\$ 6.185.

O índice FipeZap é feito em conjunto pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo e pe-

lo Zip Imóveis. O índice refere-se aos preços ofertados e se baseia no banco de anúncio de imóveis do Zap, com cerca de 200 mil registros mensais.

"Em qualquer país do mundo,

construir um índice de preços de imóveis é um grande desafio, principalmente por causa da dificuldade em se obter dados confiáveis", diz Zylberstajn. "No Brasil, esse desafio era ainda maior.

"Os registros e os cartórios de imóveis não têm bancos de dados públicos, e mesmo que tivessem, sabe-se que muitas escrituras não refletem os valores de fato transacionados."

Especialistas não arriscam dizer quando o mercado vai se estabilizar

Mas, para a maioria dos analistas ouvidos pela reportagem, há pouco espaço para maior valorização dos imóveis

Roberta Scrivano

Os preços dos imóveis continuam altos. A velocidade do aumento dos valores, no entanto, deve ser cada vez mais lenta, até que haja uma acomodação. Ninguém se arrisca a prever quando essa estabilização ocorrerá. Mas especialistas explicam que, diante dos atuais patamares de preço, não há mais muita margem para novas valorizações.

O cenário traçado por especialistas conclui duas coisas. A primeira é que adquirir imóveis como investimento já não é mais tão vantajoso. A segunda tem a

ver com quem quer comprar a casa própria. Os integrantes deste grupo, portanto, têm de colocar os atuais preços no planejamento financeiro, uma vez que esperar para ver se os valores caem pode não adiantar.

A menor velocidade no ritmo de alta, como já foi constatado pelo índice FipeZap no decorrer de 2011, deve continuar sobretudo pela retração na demanda.

José Augusto Viana, presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo (Creci-SP), cita que no ano passado já houve um encolhimento no volume de negócios fechados, tanto em imóveis novos quanto nos usados. "Foram vendidos 26% menos usados e quase 40% menos imóveis novos", calcula.

Para ele, esse é um sinal claro de que o mercado precisa se adequar à renda do comprador, ou

verá seus negócios minguarem. "Queda de preço é algo que eu não creio que ocorrerá. Mas o mercado precisa estabilizar os preços", completa o presidente do Creci-SP.

Os preços médios dos imóveis prontos no País subiram 26% no ano passado na comparação com os valores de 2010, segundo o índice FipeZap. A valorização é muito mais expressiva do que qualquer outra aplicação financeira no País.

O ouro, por exemplo, que foi a modalidade de investimento que mais rendeu no ano passado, teve alta de 15,85%. "As altas no mercado imobiliário têm sido muito expressivas. Diante disso, há uma lógica de que os aumentos tendem a diminuir", insiste Fábio Colombo, administrador de investimentos, que atua no mercado há mais de 20 anos. "E como as vendas estão caindo, há uma ex-



Queda. Em 2011, foram vendidos 40% menos imóveis novos

pectativa de que os preços caiam ou, pelo menos, se ajustem. Mas não dá para dizer se isso já começa em 2012", emenda Fábio Braga, diretor da Porto Seguro Consórcio.

Embora Fábio Colombo concorde que a alta nos preços não tem mais muita margem para continuar, ele pontua que as reduções que devem ser promovidas na taxa básica de juros (Se-

lic) ao longo de 2012 deixarão os imóveis para locação mais atrativos como investimento, na comparação com as modalidades de aplicação da renda fixa (como a caderneta de poupança, CDBs, fundos DI e de renda fixa). "O imóvel é uma alternativa para investidores conservadores e moderados", detalha o especialista. Comprar um imóvel agora, esperar a valorização para depois vendê-lo, no entanto, não é recomendado por Colombo.

Descompasso. Samy Dana, PhD em finanças e professor da Fundação Getúlio Vargas de São Paulo (FGV-SP), no entanto, é enfático ao dizer que há uma valorização forçada nos imóveis, sobretudo em São Paulo e no Rio de Janeiro.

"E, para piorar, os aluguéis não acompanharam a alta no valor do imóvel", emenda o acadêmico. Dana afirma até, com base em cálculos, que há fortíssimo risco de bolha imobiliária no País justamente por esse descompasso na evolução do preço do ativo imóvel e do aluguel nos últimos anos no País.