

INVESTIMENTO

# Apesar da crise, filas para imóveis de luxo crescem

## Temor com o futuro das aplicações financeiras mantém ritmo do setor

Natalia Pacheco

A crise financeira internacional começou com a bolha imobiliária americana, com os preços dos imóveis excessivamente sobrevalorizados nos Estados Unidos. De 1995 até o fim do ano passado, houve valorização de 300% no mercado do país. Até que um dia a bolha estourou, atingiu todo o sistema financeiro e gerou a atual turbulência econômica. Alheio ao problema, o setor imobiliário de luxo mundial, com destaque para o Brasil, passa ao largo dessa tormenta. A prova disso é a grande procura de estrangeiros por esse tipo de imóveis no país, o que gera imensas filas de espera. Na construtora Concal, por exemplo, há uma lista de espera de 40 pessoas interessadas em imóveis de quatro quartos na Zona Sul do Rio de Janeiro.

Há várias explicações para o momento que vive o segmento. A primeira é a escassez de oferta. O presidente da Ximenes Consultoria Imobiliária, Paulo César Ximenes, diz que há uma "natural" diferença na relação oferta/procura nesse setor. Outra razão é que o público desse mercado apresenta baixa necessidade de crédito, atualmente restrito e caro no mercado, uma das principais reclamações do empresariado e do consumidor brasileiros.

Além desses dois motivos, o país ainda conta com beleza natural e clima com estações bem definidas, o que sempre atrai turistas, que acabam por adquirir imóveis por aqui. Mas dois fatores foram determinantes pa-

ra para o sucesso do setor na crise: temor de perder dinheiro nas aplicações financeiras e bons preços.

### Troca de investimentos

O vice-presidente da Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário (Ademi), Rodrigo Caldas, explica que a drástica redução de ações e queda na rentabilidade de aplicações de renda fixa, em função da redução da taxa básica de juros (Selic) em 4,5 pontos percentuais somente neste ano – de 13,75% ao ano para 9,25% – fez com que as pessoas com esses investimentos migrassem para o setor imobiliário de luxo.

– É um segmento que sempre tem rentabilidade porque aqui no Brasil só se valoriza por causa da oferta escassa – explicou Caldas.

Mesmo com a constante valorização dos imóveis, os preços brasileiros ainda são baratos quando comparados com os de outros países, como França. O diretor da Sotheby's no Brasil, Fabio Rossi, revela que o metro quadrado no Brasil ainda é baixo.

– O metro quadrado em Mônaco está em torno de 80 mil euros, enquanto no Rio é de R\$ 10 mil. O bom preço atrai muitos estrangeiros que querem passar uma temporada no país – destacou.

O diretor da Judice & Araujo Imóveis, Rodolfo Judice Araujo, confirma que os estrangeiros são responsáveis por 30% dos negócios da empresa. A imobiliária prevê um crescimento de 50% neste ano.

Além disso, o dono do imóvel



**VANTAGEM** – Apesar de constante valorização, preços dos imóveis de luxo no Brasil ainda estão baratos quando comparados com os de outros países, como França e Inglaterra

A Sotheby's prevê crescer 50% este ano no Brasil, para um faturamento de R\$ 1 bilhão.

### Dispostos a qualquer preço

A diretora comercial da Central de Imóveis da construtora Concal, Bianca Carvalho, diz que o desespero é tão grande por imóveis na orla da Zona Sul do Rio, que o comprador fica disposto a pagar a qualquer preço.

– O cliente paga o preço que for. O problema é achar a cobertura em frente à praia. Isso é o mais difícil – ressalta Bianca, ao acrescentar que o preço do metro quadrado em Ipanema e Leblon custa de R\$ 17 mil a 20 mil – uma cobertura fica em torno de R\$ 20 milhões.

O empresário E.O. comprou há dois meses uma cobertura na Barra por R\$ 1,3 milhão. Ele deixou o antigo apartamento no Jardim Oceânico para a cobertura de 650 metros quadrados. Para a aquisição, o empresário vendeu dois imóveis e retirou dinheiro de aplicações.

pode alugá-lo. E a locação também é muito procurada nesse setor por causa da demora de aquisição. O vice-presidente da RJZ Cyrela, Rogério Zylbersztajn, conta que esse também é um bom negócio, já que o aluguel custa 0,7% do valor do imóvel. Ou seja, para um apartamento de R\$ 1 milhão, a locação custa R\$ 7 mil por mês.

### Perfil

O diretor da Sotheby's no Brasil destaca que o Brasil é o segundo país das Américas com o maior número

de residentes estrangeiros, só perdendo para os Estados Unidos. Só na capital paulista, eles respondem por 5,7% da população de São Paulo.

Rossi traça o perfil do estrangeiro no país: os europeus preferem morar nas regiões Norte e Nordeste e na cidade do Rio de Janeiro. Os argentinos, chilenos e uruguaios, por sua vez, buscam o Sul do país. Já em São Paulo, há grande variedade de árabes, americanos, europeus, mas todos ligados a negócios. E os interessados no agronegócio optam pelo interior do país.