

Análise da valorização imobiliária em Campinas

Eduardo P. Gutiérrez*, Ana Rosa Ribeiro de Mendonça Sarti

Resumo

Nos últimos anos, um acentuado crescimento do preço dos imóveis tem sido observado, despertando temores em relação à existência de uma bolha imobiliária no Brasil. A presente pesquisa teve como intuito investigar a existência de uma bolha especulativa no mercado imobiliário na cidade de Campinas, no período compreendido entre os meses de janeiro de 2010 e janeiro de 2014. A análise foi feita por meio da construção dos indicadores de aluguel e preço (IA), e de preço e custo da construção (IC)¹, com dados dos bairros do Cambuí, Mansões Santo Antonio e Parque Prado, que apresentam intensa atividade imobiliária.

Palavras-chave:

Bolha, imobiliária, Campinas

Introdução

Este trabalho baseia-se na compreensão das bolhas de ativo sob a ótica keynesiana. Uma bolha se caracteriza pela ocorrência de um ciclo vicioso de demanda em torno de um ativo inicialmente seguro. A demanda valoriza o ativo, o que encoraja maior demanda e, conseqüentemente, valorizações sucessivas, o que aumenta cada vez mais as expectativas dos agentes de valorização do ativo. Esse ciclo faz o preço do ativo se descolar cada vez mais de seus fundamentos, o que aumenta seu risco. Quando os agentes revêem suas expectativas, muitas vezes devido a algum choque exógeno, percebem que estavam descoladas da realidade, e começam a desfazer suas posições imediatamente, em um movimento de manada.

Buscando mensurar o estágio de desenvolvimento de uma bolha imobiliária, foram desenvolvidos os indicadores IP, IA e IC, que serão utilizados neste trabalho. O IP mede a diferença entre os preços à vista e de planta, e um valor superior a 1 indica que os agentes possuem expectativas de valorização. O IA é basicamente o rendimento que o aluguel representa frente ao preço do imóvel. Reduções desse rendimento não justificadas pela taxa Selic podem indicar aumento da demanda especulativa por imóveis, o que aumenta seu preço de venda sem alterar o preço de aluguel. Por último, temos o IC, que mede a relação entre preço do imóvel e custo. Quando maior que 1, indica um *boom* da atividade imobiliária, e quando muito maior que 1, pode indicar bolha imobiliária.

Resultados e Discussão

Os resultados obtidos estão dispostos na Tabela 1. O indicador IA foi calculado como “Aluguel/Preço do imóvel pronto”, e o IC foi calculado como “Preço dos imóveis/Custo da construção civil”. O IP não pôde ser calculado devido à escassez de dados referentes ao preço de planta de imóveis, impossibilitando a obtenção de amostras relevantes. O mesmo ocorreu com os dados referentes a apartamentos de 2 dormitórios no Parque Prado, categoria para a qual não obtive amostra relevante. As amostras foram divididas em categorias de imóveis com características semelhantes, de modo a reduzir a variabilidade da amostra e aumentar sua relevância. Além disso, foram calculados os limites estatísticos da amostra com um intervalo de confiança de nível 90%.

Tabela 1. Indicadores(início e término do período)

		Indicadores(início e término do período)					
		Média		Mínimo		Máximo	
Padrão	Período	IA	IC	IA	IC	IA	IC
C-3d	jan/10	0,37%	1,75	0,27%	1,51	0,76%	2
	jan/14	0,35%	2,52	0,27%	2,23	0,99%	2,8
C-2d	jan/10	0,71%	1,63	0,44%	1,26	1,14%	1,99
	jan/14	0,40%	2,43	0,26%	1,84	0,63%	3,02
M-3d	jan/10	0,57%	1,77	0,43%	1,56	0,75%	1,98
	jan/14	0,37%	2,83	0,29%	2,48	0,49%	3,19
M-2d	jan/10	0,69%	1,95	0,60%	1,71	0,80%	2,19
	jan/14	0,34%	2,69	0,29%	2,32	0,40%	3,06
PP-3d	jan/10	0,34%	2,16	0,28%	1,89	0,42%	2,44
	jan/14	0,47%	2,32	0,39%	1,95	0,59%	2,69

Conclusões

Não é possível tirar uma conclusão geral estatisticamente conclusiva. Podemos dizer, com relevância estatística, que houve aumento do IC para apartamentos de 3 dormitórios no Cambuí e de 2 e 3 dormitórios em Mansões Santo Antonio, mas não é um aumento grande o suficiente para podermos afirmar a existência de uma bolha. Porém, podemos verificar uma redução estatisticamente significativa do IA referente a apartamentos de 2 dormitórios em Mansões, não justificada por uma redução da Selic, o que indica com bastante clareza a existência de fortes movimentos especulativos na região, típicos de uma bolha imobiliária.

Agradecimentos

Agradeço à minha orientadora, Ana Rosa Ribeiro de Mendonça Sarti, e ao Correio Popular, por disponibilizar os dados que permitiram a realização dessa pesquisa.

¹ Bezerra, M.M.O. et al. Formação, sustentação ou implosão de uma bolha imobiliária? A dinâmica de preços no mercado de imóveis de Natal no período 2005-2010 Disponível em: <http://www.scielo.br/pdf/ecos/v22n1/06.pdf> 19/06/2016