

Setor imobiliário terá mais crédito

VALÉRIA SERPA LEITE
SÃO PAULO

O mercado imobiliário, que já vinha sendo beneficiado pelo aumento da oferta de crédito nos últimos anos, espera um aquecimento maior ainda agora que o Brasil atingiu grau de investimento. Para executivos, o setor deve ser um dos mais positivamente afetados.

A expectativa é elevar a oferta do crédito imobiliário, que hoje representa 2% no PIB (Produto Interno Bruto) e que vem crescendo 95% ao ano. "A África do Sul aumentou em mais de sete vezes o volume de crédito em relação ao PIB quando atingiu grau de investimento", afirma o coordenador de Relações com Investidores da Lopes, Diego Barreto.

"O Brasil tem todas as condições sociais, econômicas e culturais para ter um crescimento tão vigoroso quanto a África do Sul." O efeito negativo causado pela crise mundial, que tem reduzido a liquidez e restringido o crédito, pode ser contrabalançado no País pelo alcance do grau de investimento na avaliação do diretor financeiro da construtora CR2, Rogério Furtado. "A construção civil é um dos setores mais afetados positivamente, mas os

benefícios vão ser sentidos no geral", acredita o Furtado.

Segundo o executivo, o ambiente ficou hostil no momento em que as empresas iam começar a se capitalizar na forma de dívidas — depois da abertura de capital. "O investment grade veio em ótima hora. As empresas vão ter acesso mais fácil a crédito", diz Furtado.

Como o mercado já esperava pela obtenção do grau de investimento, os benefícios devem ser sentidos quase que imediatamente na avaliação do setor. No curto prazo, espera-se uma redução das taxas de juros vinculadas ao mercado imobiliário, provocada por um aumento de concorrência. "Já vem uma redução de spread sensível, um aumento da oferta e muito provavelmente dos prazos", avalia Furtado. As empresas do setor imobiliário registraram alta na Bolsa de Valores de São Paulo (Bovespa).

É o que o diretor financeiro e de Relações com Investidores da Camargo Correa Desenvolvimento Imobiliário (CCDI), do grupo Odebrecht, Paulo Mazzali, chama de efeito indireto do grau de investimento, sentido no mercado de capitais. "Dirigentemente abrimos uma porta interna e externa de captação de recursos. O prêmio pago pa-

ra estar no Brasil vai ser menor", afirma Mazzali.

As ações da CCDI, por exemplo, encerraram a quarta-feira cotadas a R\$ 8 depois de uma alta de 8,10%. As da CR2 subiram 2,27%, fechando a R\$ 9. Já os papéis da Lopes, fecharam cotados a R\$ 30,30, com alta de 4,33%. Os da Gafisa, subiram 14,06%, fechando com cotação de R\$ 36,49. Efeito, na avaliação de Mazzali, da obtenção do grau de investimento.

A CCDI, que atua fortemente no segmento de lajes corporativas, está apostando em uma valorização de ativos por conta da obtenção do grau de investimento. A companhia possui R\$ 1,25 bilhão em vendas potenciais neste segmento (em fase de aprovação e de construção). "Com estabilidade, o mundo inteiro poderá investir em imóveis para empresas", concorda Fábio Rossi, diretor da Itaplan.

O executivo cita ainda como possível beneficiário o segmento de imóveis para lazer. O índice de estrangeiros que compram imóveis no Brasil está abaixo de 1%, segundo Rossi Filho, bem longe dos 18% verificados nos EUA. A classificação atingida pelo Brasil dá ainda ao País, na opinião de Barreto, da Lopes, a possibilidade de reduzir o déficit habitacional, hoje de 8 milhões de moradias.



Com estabilidade, o mundo inteiro poderá investir em imóveis empresariais, diz Rossi, da Itaplan