

## Artigo nº 7

### A relação entre mercado imobiliário e mercado de capitais

Vivemos uma fase de transição no país, com um novo governo de tendência mais liberal no plano econômico. Com uma possível redução do tamanho do Estado, é fundamental para o desenvolvimento do país criar regras e segurança jurídica em todos os setores, para o crescimento do mercado de capitais brasileiro, gerando, assim, confiança e novos investimentos.

Trazemos para análise alguns dados comparativos entre Brasil e Estados Unidos, país referência em termos de desenvolvimento imobiliário. Vejamos especialmente dois dados: crédito imobiliário e fundo imobiliário.

No Brasil, o crédito imobiliário/PIB atual está em 8,7%, segundo dados do Banco Central (Bacen). Este indicador vinha num crescente desde 2007, quando saiu do patamar de 2%, porém começou a estagnar no momento em que o país entrou em recessão (2014-2016). Houve queda importante na concessão de crédito tanto para pessoa física quanto para pessoa jurídica...

Como referência, nos EUA, o mesmo indicador se situa em 75%. Em outros países, como Holanda e Espanha, o crédito/PIB gira na casa de 60%. Claramente, estamos muito longe do patamar ideal para o desenvolvimento do mercado imobiliário.

Ainda em crédito imobiliário, é impensável imaginar que o setor público continue representando cerca de 60% do financiamento total disponível do setor imobiliário, de acordo com dados do Bacen. Para um crescimento de longo prazo sustentável, é necessário que o setor privado assuma papel relevante.

Neste sentido, há uma luz no fim do túnel para o

instrumentos de dívida como CRIs (Certificados de Recebíveis Imobiliários), FIs (Fundos de Investimento Imobiliários) e a "novata" LIG (Letra Imobiliária Garantida).

Destes, o mercado com maior potencial de crescimento, possivelmente o principal vetor de avanço para a virtuosa simbiose entre mercado imobiliário e mercado de capitais, é o de FIs. Como referência de tamanho, os FIs nos Estados Unidos, conhecidos por REIT (*Real Estate Investment Trust*), têm valor de mercado de US\$ 1 trilhão, ou 5% do PIB dos EUA. Em contrapartida, este mesmo mercado [FIs] no Brasil soma um valor de mercado de R\$ 55 bilhões, ou seja, menos de 1% do PIB brasileiro.

A despeito desta baixa representatividade, o mercado de FIs tem crescido a passos largos no Brasil. Saímos de 10 mil investidores neste veículo em 2010 para 200 mil em 2018. E, hoje, 285 mil investidores pessoas físicas investem no setor via FIs. Mantida esta força de crescimento, é provável que, em menos de três anos, tenhamos mais investidores no Brasil em FIs que em ações da B3.

Intuitivamente, este movimento é razoável dado o "amor" do brasileiro por imóvel bem superior ao mundo de ações. Os FIs podem ser um excelente instrumento de Previdência ao investidor, assim como os REITs são nos EUA, onde aproximadamente 25% das pessoas investem neste veículo, segundo a Nareit (*National Association of Real Estate Investment Trusts*).

O paralelo entre os números de crédito imobiliário e fundo imobiliário Brasil versus EUA mostra o potencial que a nossa pátria tem em se desenvolver. E mais, isso não é algo apenas desejável, mas sim necessário para o sucesso de qualquer país.