

## Rumo à casa própria



*A volta ao conceito de poupar comprando imóvel para renda poderá reduzir os aluguéis e viabilizar a oferta de novas casas*

Profundas modificações no mercado imobiliário, com reflexos diretos na paisagem e estrutura urbana – inclusive a substituição de ocupação entre faixas socioeconômicas –, mostram-se como consequência da reabilitação do imóvel. E, em seis meses, casas e apartamentos evoluíram de opção eventual à condição de investimento prioritário pela população. Grande parte dos recursos antes acumulados em anos de poupança, principalmente pela classe média, está sendo agora drenada para a compra de imóveis, e o aumento da procura colidiu com a retração de oferta: os proprietários, naturalmente, passaram a só vender para comprar outro imóvel. Consequência imediata: aumento de preços nos imóveis de classe média.

As classes de maior poder aquisitivo, como industriais e comerciantes, preferiram não imobilizar seus capitais, investindo nas Bolsas de Valores, e ingressaram no mercado imobiliário pela opção de imóveis a preço de custo, vendidos sempre com pequena entrada e prazo longo.

Isto provocou uma explosão nas vendas, e o preço dos terrenos disparou. Prédios inteiros passaram a ser vendidos em 24 horas, estimulando os incorporadores a pagar qualquer preço. O repasse ao consumidor era imediato, com alto lucro e nenhum risco. Esta euforia puxou para cima também o preço dos imóveis usados em áreas nobres, já hipervalorizadas. Mas, agora, o mercado entra em uma fase de ajuste, que se definirá com o esgotamento da transferência dos recursos de poupança.

Durante décadas, o uso de uma tabela de amortização progressiva – a Tabela Price – em um quadro de inflação no nível de 30% era o cenário mais comum para a aquisição de imóvel. Esse esquema deverá ser reabilitado com força, pois dificilmente o Sistema Financeiro da Habitação (SFH) voltará a financiar a casa da classe média, inclusive por falta de necessidade. Tal prática manterá o imóvel com alta liquidez e em valorização constante, não especulativa, mas atrelada apenas à inflação e às benfeitorias que o progresso de cada região venha a receber.

A volta do conceito de poupar comprando imóvel para renda trará os aluguéis a níveis reais pelo aumento da oferta, mantendo-se por volta de 0,5 a 0,7% do valor do imóvel e expurgando de vez o componente especulativo. O aumento real de salários, que já ocorre, reforçará os recursos do FGTS, que serão destinados à construção de imóveis para a população carente. Tais recursos, acrescidos aos que vierem a ser captados pela poupança habitacional – cuja implantação é imprescindível para acelerar a produção de imóveis para as camadas de baixa renda –, deverão minimizar, no prazo de alguns anos, a hoje alarmante crise habitacional.

O que acontece hoje é apenas a volta a uma época em que não existiam hiperinflação nem ganhos de capital ocioso. Eliminados estes fatores, nada impedirá o retorno a uma situação de estabilidade.

\* Presidente da Corretora Capuano e do Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo