

O ESTADO DE S. PAULO
"ECONOMIA HOJE"
SÃO PAULO - SP
06.09.89

Imóvel, investimento imbatível

ROBERTO CAPUANO

Alguns analistas têm opinado que com o descontrole inflacionário os imóveis, mesmo mantendo seu prestígio como investimento a longo prazo, teriam uma queda de preços por falta de liquidez. E esta queda seria brusca no caso de haver hiperinflação, a exemplo da Argentina, onde os imóveis têm sido negociados por 30% de seu valor real.

Não é bem assim. Sempre que nossa política econômica se desmoraliza, o mercado imobiliário se valoriza. Quando as aplicações financeiras se tornam sobremaneira atraentes, sem dúvida o investidor se concentra nelas. É seu primeiro movimento, mas de curta duração. A seguir ele busca proteger parte de sua rentabilidade buscando ativos reais. Há muito poucos compradores com dinheiro na mão, mas eles são um misto entre investidor no mercado de capitais e no setor imobiliário. O mercado financeiro está umbilicalmente ligado ao imobiliário em função de sua elitização.

Quando há, como agora, poucos compradores, também não há quase vendedores, os quais preferem não monetizar seu patrimônio em uma época de incertezas econômicas. Mantém-se, com isso, o equilíbrio entre oferta e procura, ou o desequilíbrio, já que a oferta de imóveis prontos, de luxo, é sempre menor. Isto abre espaço para os lançamentos a preço de custo, que já tinham ótimas perspectivas pois não eram lançados empreendimentos de luxo desde 1985 (o Plano Cruzado não valeu), ao que se soma a tendência do investidor de não colocar todos os ovos na mesma cesta.

Uma alta na rentabilidade financeira acelera os lançamentos deste tipo e tanto os terrenos nobres como o custo da construção continuam correndo acima da inflação. O preço dos novos determina o preço dos usados. O outro segmento de mercado que opera é o de imóveis financiados e neste jamais faltarão compradores, principalmente agora que temos à frente uma incontrolável crise nos alu-

guéis e minguados créditos imobiliários, o que quer dizer pouca produção pois neste setor, se os empresários não forem financiados, não produzem.

Não há notícia, desde Pedro Álvares Cabral, de que os imóveis tenham baixado de preço. E nem há motivo. Continuamos a ter uma grande expansão populacional, o adensamento urbano é inexorável. Terra não se fabrica mais e não pára de nascer gente, o que mantém o imóvel como um investimento imbatível.

Com terrenos a preços estratosféricos, custo de construção acima da inflação, oferta menor que procura e o preço dos imóveis novos servindo como indexador dos velhos, pensar em desvalorização agora, quando ela jamais ocorreu antes, pode significar deixar de comprar ou alugar três dormitórios para ter de reduzir suas pretensões para apenas dois dormitórios daqui a pouco.

□ *Roberto Capuano é presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis (Creci-SP)*