

A classe média no olho da rua

ROBERTO CAPUANO

Às vésperas das eleições presidenciais, pela primeira vez o Brasil conhecerá o sabor e os efeitos de uma grande crise habitacional entre a classe média, principalmente pela falta de perspectiva do aumento de oferta de imóveis para alugar, graças à demagogia com que o problema vem sendo abordado.

Enquanto não for votada uma nova lei, permanecerá o clima de expectativa no setor de locação residencial e, num ano eleitoral, não há indicativos de que nela haverá a equidistância indispensável para atrair novamente os investidores. No ano passado, os imóveis fechados tiveram valorização mínima de 1/3 acima da inflação oficial, ou seja, o equivalente a 33 meses de aluguel bem cobrado, enquanto aqueles com inquilinos acabaram corrigidos até 30% abaixo do valor real.

Ante essa situação, é clara a tendência dos proprietários a continuar tratando o imóvel como ativo real sem riscos, em que a renda é produzida pela valorização e não pela locação. Como reflexo, já houve uma alta de 30% nos aluguéis nas áreas próximas do centro, e de mais de 60% nas zonas de periferia, onde a relação entre oferta e procura é ainda mais acentuada.

A crescente diferença entre a inflação oficial e a real está levando os investidores a fugir para bens de raiz, ampliando a busca por imóveis novos ou em construção. Esse movimento ainda não criou escassez porque está restrito às classes de renda alta — politizadas e informadas — que temem a definição do processo eleitoral em favor de um candidato radical.

Os preços já começaram a subir porque a procura está superando a oferta. Os imóveis de alto luxo influem diretamente nos preços das construções mais simples. Os proprietários desta faixa só vendem seus imóveis se for para adquirir outro e, quando o objetivo novo é mais caro, ele "ajusta" seu preço de venda.

Uma cobertura na Vila Nova Conceição ou na Vieira Souto, quando tem seus preços elevados, tem o condão de alterar o custo de um modesto sobradinho na periferia, porque puxa os demais valores em todo o mercado. Além do mais, não há financiamentos para a compra do imóvel usado na periferia, mas seu proprietário "reajustará" o preço de venda para que fique mais próximo de seu sonho de mudança para um local mais amplo.

O mais grave, porém, são os preços da venda das coberturas e do sobradinho servindo como referência para a fixação do valor real do aluguel. Com isso, a falta de oferta e o aumento dos preços de venda são fatores poderosos para tornar os aluguéis inacessíveis. A essa receita explosiva deve ser adicionado mais um pouco de dinamite: o custo da produção baseado no tripé preço de terrenos, materiais e mão-de-obra.

Afinal, esse custo de produção determina os preços dos imóveis novos. Como o mercado opera em apenas dois segmentos — alto luxo, onde os terrenos ficam mais caros em função da localização em zonas nobres, e imóveis financiados, cujo preço é determinado pela alta procura, porque os consumidores não conseguem comprar sem financiamentos — os preços disparam alucinantemente, arrastando todo o resto do mercado.

Enquanto isso, a classe média, que continua com os salários comprimidos pelo congelamento e pela constante ameaça de desemprego, vê reduzidas suas possibilidades de comprar ou até mesmo alugar um imóvel. Sua renda é insuficiente para a aquisição de um imóvel novo, e não há financiamento para os "usados". A locação aumenta. Poucos foram os assalariados que terminaram o ano passado com os salários "empatando" com a inflação.

Quem conseguiu essa proeza, e podia tentar comprar ou alugar um imóvel com três dormitórios, está conseguindo almejar agora um de dois, já que o mercado registrou alta de 1/3 acima da inflação. Como os indicadores apontam para uma re-

petição da valorização, o mesmo consumidor terá de reduzir suas ambições para apenas um dormitório.

As faixas menos favorecidas da classe média, que têm usado como moeda de troca a redução de espaço ou mudança de endereço, acabaram se defrontando com a trágica realidade até dessa impossibilidade.

Salários a nível do mar, e preços subindo para o planalto, colocarão, pela primeira vez, grandes segmentos da classe média frente a frente com cortiços, moradias precárias e até a favela. Até agora, a crise estava restrita às faixas de baixa renda, incapazes de reagir ante o déficit habitacional de 15 milhões de unidades.

Chega a causar espanto o cinismo com que o problema habitacional vem sendo tratado. Virou moda falar em habitações populares, e ouvimos, a propósito, belos discursos proferidos por representantes de segmentos que nunca se interessaram e jamais se interessarão em resolver o problema da casa própria, porque não dá lucro. Falar em lotes populares, crédito para baixa renda e problemas da classe média é um discurso simpático — mas que serve para mascarar, quase sempre, um jogo de interesses que nada tem a ver com o interesse social. Realizar seminários e debates sobre esse tema dá muito prestígio, mas funciona como cortina de fumaça para se combater ferozmente o crédito individual, a livre escolha e o fim da reserva de mercado, bem como a taxa dos latifúndios especulativos.

Esse conjunto de fatores está conduzindo — emoldurado por discursos bonitos — a uma crise de proporções inimagináveis com consequências imprevisíveis, que podem até se refletir na escolha do presidente da República.

Medidas de curto prazo servirão como paliativo, porque este é um mercado que só funciona a longo prazo. Mas é necessário que, de uma vez por todas, o assunto seja tratado com a seriedade que merece.