

Pesquisa revela opção pela compra de imóveis

A concessão do financiamento habitacional diretamente ao comprador, prioritariamente ao de baixa renda, e a regulamentação da caderneta de poupança vinculada que restaura o sentido original da poupança, formam as bases do novo perfil do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) visualizável nas respostas colhidas pelo Instituto Gallup junto a 1.350 chefes de família, representativos do universo de 2.482.253 domicílios da Capital do Estado de São Paulo. Realizada em março último, essa pesquisa foi encomendada pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis (Creci) com o propósito de mostrar as autoridades que é hora de pôr fim a preconceitos e discriminações e, simultaneamente oferecer ao governo subsídios para a montagem de uma nova estrutura de financiamento e produção de habitações no Brasil.

Entre os chefes de família que desejam comprar imóvel nos próximos 12 meses, 93% afirmaram que o financiamento deveria permitir a compra tanto de imóveis novos quanto de imóveis usados, opinião comum inclusive a quem pretende especificamente comprar imóvel novo. Entre os que pretendem comprar imóvel (30,7% dos chefes de família paulistanos), cerca da metade - 14% do total ou 46% entre todos os que pretendem comprar imóvel - incluem-se entre os que preferem comprar imóvel usado. Isso significa, a par da derrubada de mitos e preconceitos sobre as preferências da população, que o governo vive em choque permanente com a população ao insistir em não abrir os financiamentos para os imóveis usados.

Outro dado importantíssimo levantado pela pesquisa, patrocinada pela empresa Ja-

guar Imóveis, foi o perfil médio da capacidade financeira dos paulistanos. Solicitados a escolher entre as várias condições oficiais de financiamento imobiliário, a maioria dos interessados - 47% - apontou prestações mensais cujos valores oscilam entre Cz\$ 1.058,00 e Cz\$ 4.000,00. A prestação média situou-se em torno de Cz\$ 2.700,00, refletindo uma renda média familiar na Capital em torno de Cz\$ 11.700,00 mensais.

Esses números tornam evidente que a postura oficial até hoje adotada, de priorizar a produção para as classes média e alta, retirou do SFH recursos preciosos e deixou de atender as reais necessidades da maioria da população, que não pode pagar, no município mais rico do País, nem Cz\$ 3 mil de prestação mensal por um financiamento habitacional. Esse descompasso entre o sistema e a realidade é revelado, por exemplo, ao se observar a crescente elitização do mercado imobiliário em São Paulo, demonstrada pela virtual inexistência de negócios nas faixas menos favorecidas e um volume de negociações normal e ascendente nas faixas de maior poder aquisitivo. Já há vários meses, a pesquisa do Creci sobre preços de imóveis usados vem deixando patente a absoluta necessidade de concessão de financiamentos também para os imóveis usados ao detectar concentração de vendas nas zonas mais nobres.

Marcado pelo chamado "efeito dominó", onde a compra ou venda de um imóvel acaba terminando num imóvel novo após deflagrar em média seis outras operações, o mercado imobiliário seria beneficiado em seu conjunto com a concessão do financiamento diretamente ao comprador.

Como os recursos atuais são insuficientes para atender as necessidades, o ideal é priorizar os financiamentos de menor valor para atingir o maior número de pessoas - tanto para a compra ou construção do primeiro imóvel, quanto para troca por um maior -, providência que somada à concessão imediata do financiamento para os usados ativar a construção civil em todas as faixas exatamente pelo "efeito dominó". A dimensão dessa produção é dada pela pesquisa Gallup, a qual revelou que apenas nos próximos 12 meses poderiam ingressar no mercado 500 mil compradores, ou 700 mil se houvesse financiamento. Outro detalhe da pesquisa: mais de 65% dos paulistanos que vivem em casa alugada preferem comprar outro imóvel, o que desaconselha iniciativas do governo que visem abrir a porta do financiamento apenas para imóveis usados alugados.

Sugerida pelos corretores de imóveis a comissão que estudou, em 85, a reformulação do SFH, e finalmente criada por decisão do Conselho Monetário Nacional no último dia 19 de março, a caderneta de poupança vinculada a casa própria tem o apoio de um entre cada dois paulistanos pretendentes à compra de imóvel. Eles se mostram dispostos a poupar, durante 24 meses, o equivalente ao que pagariam por uma prestação da casa própria desde que, em troca, tenham assegurado o financiamento ao final do prazo. Estranhamente, porém, o governo optou por uma caderneta com prazo de 36 meses, tempo excessivamente longo para um País que reclama soluções urgentes, além de até agora não a ter regulamentado e pouca importância ter dado à sua divulgação.