

Apesar de tudo, lucros

Apesar do declínio em maio, na comparação com abril, quem comprou apartamentos usados em fevereiro garantiu rentabilidade excelente ao investimento, conforme comprovam as variações ocorridas nos preços médios de venda no quadrimestre fevereiro/maio. Exemplo: um apartamento padrão luxo construído há mais de 15 anos e situado na Zona B praticamente dobrou de preço nesses quatro meses. O metro quadrado passou de Cz\$ 3.800,00 em fevereiro para Cz\$ 6.620,00 em maio, acumulando alta de 74,21%, a maior entre todos os tipos de apartamentos. Só perderam preços os imóveis situados em bairros periféricos agrupados na Zona E (periferia), nos padrões alto luxo, luxo e médio e "standard" nas unidades com mais de 10 anos de construção.

O comportamento dos preços da casa no quadrimestre fevereiro/maio foi menos homogêneo que o dos apartamentos, com os preços apresentando altas nas zonas B e C e baixas em vários tipos nas zonas A, D e E. "Depois da violenta explosão de preços em fevereiro (120%), seguida das quedas de março e abril, o mercado de casas começa a dar sinais de recuperação, segundo o movimento pendular ascendente puxado pelas casas de alto padrão e melhor localizadas", explica Capuano.

Configurando esse movimento pendular, uma casa de padrão "standard" na Zona A, com 15 anos de construção e que era vendida em fevereiro a Cr\$ 4.066,00 o metro quadrado, chegou a ser negociada a Cz\$ 2.500,00 em maio (menos 38,51%), enquanto uma unidade situada na Zona B, também do padrão

"standard" e construída entre 10 e 15 anos, teve seu preço aumentado de Cz\$ 2.789,00 o metro quadrado em fevereiro para Cz\$ 3.660,00 em maio último, com variação positiva de 31,22%.

INVESTIMENTO PRIORITÁRIO

A análise do comportamento do mercado de imóveis usados nesses quatro meses aponta, na opinião de Roberto Capuano, para a constatação de que o imóvel evoluiu à posição de investimento prioritário, com duas consequências previsíveis a médio e longo prazos. A primeira delas, a seu ver, é a de que, esgotando-se os recursos para as operações a vista e não havendo a menor perspectiva de financiamento do SFH até a criação da caderneta de poupança habitacional, a tendência será a de "aceleração do processo de financiamento a particular tanto de novos quanto de usados, o que estabilizará definitivamente o mercado por desatrelá-lo do SFH".

Outro reflexo positivo, no entendimento do presidente do Creci, deve dar-se no mercado de locação. "O grande volume de imóveis comprados recentemente e a continuada procura nas faixas intermediárias deixam claro que, a despeito dos absurdos entraves para o livre fluxo do mercado de locação, muitos desses imóveis serão postos para alugar, desafogando o mercado", afirma Capuano.

Lembra, a propósito, que esse fato já pode ser constatado no crescimento do número de ofertas nos jornais, primeiro sinal de equilíbrio entre oferta e procura.