

Começa a baixa nos preços de imóveis para a classe média

Os preços de imóveis subiram assustadoramente no período de fevereiro a maio deste ano. Mas as moradias destinadas à classe começam a ter os primeiros sinais de estabilização e baixa nos preços. É o que indica uma pesquisa de mercado divulgada pelo presidente do Creci — Conselho Regional de Corretores de Imóveis —, Roberto Capuano. Os números da pesquisa mostram que “a classe média está rejeitando os altos preços dos imóveis”.

O mês de maio apresentou na faixa média, um processo de ajustes nos preços dos imóveis. Houve uma alta nos preços de imóveis de alto-luxo localizados em bairros nobres, como Higienópolis e Jardins. Isso mostra que a classe “A” já fez sua opção de investir no mercado imobiliário.

A pesquisa foi realizada junto a 29 empresas que comercializam casas e apartamentos, e mostra que na faixa de padrão médio teve preços até 93% superior aos do mês de abril. Isso nas casas com 10 a 15 anos de construção. Já na área de apartamentos a alta foi nos imóveis de alto luxo com até 10 anos de construção, apresentando um índice de 26,67%.

Para Roberto Capuano é claro uma tendência da queda ou estabilização nos preços de imóveis da classe média. O mesmo não deve acontecer com a classe A que já apresenta uma definição de investimento.

Valorização

Os imóveis de alto-luxo com mais de cinco anos de uso aumentaram 26,67% para a classe A. Mas o preço médio de uma casa standart contruída há mais de 15 anos, na

zona B (ver matéria abaixo), chegou a apresentar uma queda de 25% em maio se comparado a abril. O que não aconteceu na zona E, onde um apartamento com até cinco anos de construção, ficou mais barato 41,21% em maio.

Nas regiões das zonas B,C,D e E houve uma alta assustadora, nos meses de fevereiro, março e abril, nos preços médios do metro quadrado. Os aumentos chegaram até 120% tanto em casas como em apartamentos, e os preços desses imóveis ficaram quase equiparados aos da zona A. Roberto Capuano, afirma que a oscilação é natural uma vez que essas moradias já estavam com valores superior ao poder aquisitivo do comprador médio.

Segundo o presidente do Creci, quem comprou, em fevereiro, apartamentos usados garantiu rentabilidade ao seu investimento. Um apartamento de luxo construído há mais de 15 anos, na zona B, por exemplo, praticamente dobrou o valor nesses quatro meses. Passou de Cz\$ 3.800,00 o metro quadrado em fevereiro para Cz\$ 6.620,00 em maio.

Casas, mais caras

Os preços das casas depois do pacote econômico teve uma sensível valorização em maio, na faixa de classe A. O mesmo não aconteceu em outras faixas, como imóveis das zonas A,D e E. A pesquisa do Creci mostrou também que as casas de todos os padrões (simples, médio e luxo), sofreram quedas sensíveis, com raros índices positivos, para todas as classes (excção à classe A).

Mas outro dado da pesquisa, é o “ab-

surdo crescimento” dos imóveis no período de fevereiro a maio. Os apartamentos subiram 20%, chegando até 56% para os simples com mais de 15 anos de uso. E a alta não para aí. Foram 70,83% de aumento para os apartamentos com mais de 15 anos de habitação.

Para as casas, não aconteceu o mesmo em igual período. Foram raros os casos que superaram 30% de aumento, para todas as idades de imóveis e faixas sociais. As moradias simples com mais de 15 anos de uso tiveram uma queda de -38,51%; as de luxo de 10 a 15 anos para a classe A, -7%; luxo com mais de 15 anos para a classe E, -19,11% e alto luxo com mais de 15 anos para a classe E, -22,04%.

Perspectivas

Para Roberto Capuano, a tendência é continuar o crescimento dos preços de imóveis, “mas não de forma absurda como estava acontecendo”. O presidente afirma também que esgotando-se os recursos para comercialização a vista, e não havendo perspectivas de financiamento do SFH, a tendência é “a aceleração do processo de financiamento particular tanto para imóveis novos como usados”. Com isso, Capuano acredita que haverá uma estabilização definitiva do mercado imobiliário.

Ele diz que essa relativa estabilização poderá também influir nos preços dos aluguéis, “que não devem cair, mas pelo menos deixarão de subir”. Capuano entende que a classe média está voltando a investir em imóveis para aluguel, forçando a demanda. Com essas novas perspectivas, o presidente do Creci acredita que o mercado imobiliário deve melhorar.