

# A classe média, a caminho da periferia

Incapaz de bancar os preços pedidos em regiões nobres e batido pelo arrocho dos salários, o paulistano classe média vem optando, resignado, pelos imóveis mais antigos e de padrão menos luxuoso na hora de comprar sua casa própria, ainda um privilégio de poucos diante da carência de financiamentos do SFH. Essa mudança forçosa de hábitos vem-se consolidando ao longo dos últimos 12 meses, no refluxo do boom de negócios deflagrado em 86 com o Plano Cruzado, e se reflete diretamente nos preços médios efetivamente cobrados em São Paulo.

No último mês de agosto, por exemplo, apesar de os preços na Zona A terem aumentado mais que a inflação, predominando altas entre 20% e 30%, foi na Zona C, região de bairros classe média como Jabaquara e Mooca, que se verificaram as maiores valorizações em relação a julho, chegando até a 61% no caso de apartamentos de padrão médio construídos entre 10 e 15 anos. Os imóveis mais valorizados, em geral, foram os apartamentos com mais de 10 anos de construção. Na Zona A, onde estão bairros como o Itaim e Jardins, os preços médios em agosto variaram de um máximo de Cz\$ 33,4 mil o m<sup>2</sup> por apartamentos de alto luxo a um mínimo de Cz\$ 15,6 mil por apartamentos standard, que baixou para até Cz\$ 12,8 mil na Zona B. No padrão médio, em todas as zonas, os preços oscilaram de Cz\$ 18,9 mil a Cz\$ 10 mil.

Os números são do Conselho Regional de Corretores de Imóveis (Creci) de São Paulo, que ontem divulgou à imprensa sua pesquisa sobre os preços médios do metro quadrado de habitações usadas na Capital apurados junto a 81 entre 134 empresas

imobiliárias consultadas. Foram computados os preços de negócios realizados com 74 casas térreas e 256 apartamentos distribuídos por cinco zonas de valor. No conjunto, os preços dos imóveis usados, de janeiro a agosto, não ultrapassaram a barreira dos 100% de alta, ficando assim muito aquém da inflação apurada no mesmo período — 213,55% (veja gráfico).

Se perdem no curto prazo, os imóveis ganham no longo prazo: estudo recente da Lopes Consultoria de Imóveis e revista *Habite-se* mostrou que entre janeiro de 1978 e janeiro deste ano, para uma inflação acumulada de 127.362%, os imóveis valorizaram-se 364.856%, superando de longe ativos financeiros como ações (212.308%), dólar no paralelo (131.053%), caderneta de poupança (106.339%) e o overnight (61.934%).

## "STATUS" POR ESPAÇO

Na interpretação do presidente do Creci, Roberto Capuano, a "descida" da classe média da zona B para a C, no caso, significa a troca de status por espaço. Isto é, um imóvel com maior área útil pode custar na zona C menos que um imóvel similar mas de área útil menor na zona B, onde o preço do terreno, cuja fração ideal compõe seu preço final, é mais caro e o próprio status ou melhor localização lhe conferem maior valor.

Como, em agosto, os apartamentos da Zona C custavam menos que os da Zona B, os compradores da primeira faixa naturalmente os procuraram. A consequência foi a alta geral que levou quase todos os preços médios da Zona C para o mesmo nível da B.

Capuano destaca também que a pesquisa revela o perfil de um merca-



do elitizado, com a maioria de negócios concentrando-se nas Zonas A e B. Nas zonas C, D, e E, mais periféricas e de menor valor por metro quadrado, pouco se vende e se compra. É nessas áreas que se concentram as famílias de menor renda, que inva-

riavelmente não têm condições de comprar casa própria sem o financiamento do SFH. "Há mais de um ano, vimos denunciando essa situação e o que temos visto é o agravamento da crise, com o mercado imobiliário achatado, elitizado, e perspectivas

sombrias no front da locação", lamenta-se Capuano, inconformado com o fato de o governo não tornar compulsórios tanto os financiamentos para imóveis usados e novos quanto a imediata operação da caderneta habitacional vinculada.