

cidade	jornal	data veiculação
São Paulo	Diário Popular	03-00T-87
assunto		
CADERNETA POUpança HABITACIONAL		

03/10/87

Diário Popular

# Imóveis antigos são mais valorizados

92 Em bairros de classe média, como o Jabaquara e Mooca, apartamentos de padrão médio construídos há 10 ou 15 anos têm registrado valorizações superiores a 60%, contra alta de no máximo 20% em regiões nobres.

O mercado de imóveis usados em São Paulo ofereceu no último mês de agosto indicações claras de que se cristalizam tendências observadas há mais de 12 meses, quando cessou o "boom" de negócios deflagrado pelo Plano Cruzado. Como vem acontecendo desde então, ao reduzido volume de operações de compra e venda adiciona-se uma mudança significativa nos hábitos de compra dos paulistanos, entre os quais destacam-se a preferência por imóveis mais antigos e de padrão menos luxuosos e o deslocamento para bairros menos valorizados.

Esse movimento de acomodação a novas realidades de mercado reflete-se diretamente nos preços médios efetivamente apurados junto a 81 entre 134 empresas imobiliá-

rias da Capital pesquisadas pelo Creci. Em agosto, obteve-se preços médios por metro quadrado de 74 casas térreas e 256 apartamentos, que no conjunto continuam mais valorizados e caros que residências similares. Apesar de os preços médios na Zona A, mais nobre, 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, chegando até a 61% no caso de apartamentos de padrão médio construídos entre 10 e 15 anos. Os apartamentos mais valorizados, em geral, têm mais de dez anos de construção.

"Descer" da Zona B para a C, no caso, significa trocar

"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 desta faixa naturalmente os procuram. A consequência foi a alta geral que levou quase todos os preços médios na Zona C para o mesmo patamar da B.

O que a pesquisa de agosto mostrou ainda é que permanece a concentração de negócios na Zona A, apenas pouco menor que as operações somadas das Zonas B e C, e que as Zonas D e E, mais periféricas e de menor valor por metro quadrado, continuam apresentando volume extremamente baixo de negócios. São nestas áreas que se concentram as famílias de menor renda e que, invariavelmente, não têm condições de comprar casa

própria a não ser com financiamento do SFH.

## AGRAVAMENTO DA CRISE

"Há mais de um ano o Creci vem 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 Roberto Capuano, presidente do Creci. Ele lembra que o governo já dispõe de alguns instrumentos para tentar reverter o grave desequilíbrio entre demanda e oferta por habitações no País, um dos quais é a caderneta de poupança habitacional vinculada à compra da casa própria, "aprovada pelo Conselho Monetário Nacional, mas até agora não operada pelos agentes financeiros".

Facilitar o acesso à casa própria com a caderneta habitacional e o crédito direto ao comprador é uma das formas mais imediatas de coibir o agravamento de tensões na área de locações, onde é evidente também a necessidade de adequação dos reajustes dos aluguéis aos de salários.