

cidade	jornal	data veiculação
SP	A Gazeta de Moema	07.08.87
assunto		
14. Páginas - Grande destaque		

Mercado de imóveis usados mostra reação

O volume de negócios no mercado de imóveis usados praticamente duplicou em maio-fato que não se registrava desde o início do ano - e mostrou um ligeiro crescimento em junho, quando se verificou a ocorrência de negócios (poucos) também nas zonas mais periféricas e de menor valor por metro quadrado, como D e E, fato que não se via há mais de 12 meses. As informações são do Conselho Regional de Corretores de Imóveis (Creci).

A pesquisa junto a 98 empresas imobiliárias de São Paulo não identificou, em junho (informações divulgadas no final da semana passada), mudança radical no comportamento do segmento de usados, que continua marcado pela compra e venda para uso próprio ou de troca. Não há investimento em imóveis para locações. O deslocamento das Zonas A e B para C e D indica, aparentemente, um maior interesse pelo investimento em imóveis devido às incertezas no mercado financeiro. Além disso, os

compradores vêm optando por regiões menos nobres para ter mais espaço útil por um custo menor.

“Apesar dessa reduzida expansão no volume de negócios com usados, em junho, o mercado imobiliário continua estrangulado, circunscrito a uma elite que pode comprar à vista”, diz o presidente do Creci, Roberto Capuano. Para ele, a livre operação e ativação do mercado só vão acontecer quando forem liberados financiamentos para imóveis usados.

“Hoje, em São Paulo, estima-se uma oferta potencial de 150 mil imóveis usados disponíveis nas Zonas D e E, que poderiam entrar imediatamente no circuito de vendas, atenuando a crise da locação, se houvesse o crédito do Sistema Financeiro da Habitação” (SFH). Calcula ele a existência de um universo de 900 mil operações de compra e venda de imóveis em São Paulo, a partir de uma decisão do governo de liberar o financiamento direto ao comprador.

Preços médios obtidos

Os valores obtidos na amostragem feita pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis (Creci) são indicativos dos preços médios praticados em transação com imóveis usados, efetuadas na Capital paulista. Há variações em gênero, número e grau, com imóveis localizados em um mesmo bairro podendo apresentar diferenças significativas nos valores médios de venda por metro quadrado, superiores aos valores médios indicados na amostragem.

Essa variação nos preços é explicável, pois as condições de conservação, decoração interna, localização (imóveis situados em uma mesma região às vezes apresentam preços totalmente diversos) e características de um imóvel podem ser radicalmente diferentes das de um outro com metragem idêntica de terreno e área construída.

Para facilitar a obtenção dos preços médios, os imóveis estão distribuídos por “zonas de valor” em que os bairros não são agrupados geograficamente, mas sim pelas diferentes faixas de preços com que são comercializados em cada área, segundo uma escala decrescente - dos maiores (Zona A) para os menores índices de preços (Zona E). Os preços agrupados referem-se, no caso de residências, apenas à área construída. Para apartamentos, considera-se a área total.

Compre em MOEMA. Aqui tem tudo o que V. precisa

Cotação dos imóveis por zonas de valor		Em Cz\$/m ² (Junho/87)									
REGIÃO		A		B		C		D		E	
TIPO		APTO	CASA	APTO	CASA	APTO	CASA	APTO	CASA	APTO	CASA
ALTO LUXO	Até 5 anos	25.032,		20.523,							
	5 a 10 anos	23.871,		19.133,	17.000,						
	10 a 15 anos	22.165,									
	15 em diante										
LUXO	Até 5 anos	20.109,		17.818,		16.342,					
	5 a 10 anos	19.340,		17.592,		16.286,					
	10 a 15 anos	17.176,		17.845,	16.500,						
	15 em diante	17.623,									
PADRÃO MÉDIO	Até 5 anos	15.318,		15.377,		13.052,	12.000,	13.698,			
	5 a 10 anos	14.250,		14.860,	13.000,	12.431,	11.833,				
	10 a 15 anos	13.703,		14.726,	12.500,				10.000,		
	15 em diante	13.000,			8.500,						
STANDARD	Até 5 anos						10.623,				
	5 a 10 anos							11.000,			
	10 a 15 anos										
	15 em diante										