

cidade	jornal	data veiculação
Pinacabá	Jornal Pinacabá	08-NOV-87
a s s u n t o		
10 - MANCHETE		

Pesquisa de Preços Creci

Indefinições no mercado financeiro afetam preços de imóveis usados em SP

As indefinições no mercado financeiro, provocadas pela insegurança quanto aos rumos da economia, vêm provocando sucessivas altas nos preços médios de imóveis de luxo em São Paulo, movimento que se explica tanto pela crescente procura mantida por pessoas interessadas em proteger seus capitais quanto pela iniciativa dos proprietários em preservar o valor real de seu ativo imobilizado, o que fazem geralmente reajustar os preços de venda acima da inflação.

No último mês de setembro, mais uma vez essa tendência ficou evidente no comportamento dos preços médios de 280 imóveis — 209 apartamentos e 71 casas — comercializados por 78 entre 142 empresas imobiliárias consultadas pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis (Creci). Os preços dos apartamentos localizados na Zona A, onde estão os bairros mais nobres e caros de São Paulo, acusaram altas de até 44% no caso de imóveis de alto luxo com mais de 15 anos de cons-

trução, cujo preço médio passou de Cz\$ 20,2 mil em agosto para Cz\$ 29,2 em setembro. O aumento foi menos intenso nos demais padrões, mas ficou, em todos os casos, acima da inflação oficial de 5,68%.

“Nada surpreendente”, comenta Roberto Capuano, presidente do Creci. “Além da incertezas no mercado financeiro, há mais de 12 meses observamos uma concentração de negócios nessa zona, que é onde estão as pessoas que podem comprar sem financiamento, e essa pro-

cura naturalmente afeta os preços”, explica. Ele pondera, no entanto, que à medida que o preço sobe, mais pessoas ficam sem condições de ter casa própria em bairros nobres e são assim praticamente forçadas a optar por outras regiões, como vem mostrando a pesquisa nos últimos meses através da disseminação de negócios sobretudo na Zona B.

OPÇÕES DA CLASSE MÉDIA

Concentrando bairros típicos de classe média como Moema e Santana, a Zona B apresentou, em setembro, altas de preços médios bem mais modestas que as verificadas na Zona A, oscilando entre 5,81% para imóveis de luxo com até 5

anos de construção a 23,5% para os apartamentos de padrão médios com 10 a 15 anos de construção. Os imóveis que mais valorizaram nessa região foram os apartamentos mais simples (standard), novos ou antigos — aqueles com até 5 anos de construção sofreram aumento médio de 53,9% (de Cz\$ 13,2 mil em agosto para Cz\$ 20,4 mil em setembro), percentual que baixou para 38,81% no caso dos construídos há mais de 15 anos (de Cz\$ 12,8 mil em agosto para Cz\$ 17,7 mil em setembro). São, em todo caso, exceções à regra.

Já na Zona C, que reúne bairros de menor valor por metro quadrado mas ainda de classe média, como Móoca e Tatapé, os preços das casas aumen-

taram mais que os dos apartamentos, que em alguns casos até sofreram deflação: baixaram, por exemplo, 24,4% nos imóveis de padrão médio com 5 a 10 anos de construção, cujo preço médio de venda ficou em Cz\$ 16 mil o m² em setembro contra Cz\$ 21,2 em agosto. As casas térreas acusaram acréscimos nos preços médios de m² entre 6,72% e 46%, em caso de imóveis de padrão standard com mais de 15 anos de construção.

Na Zona D, como acontece há mais de um ano, o número de negócios permanece extremamente baixo, consequência direta da perda de poder aquisitivo da população e da falta de financiamento, mas as poucas operações registradas também acusaram altas nos valores médios, de até 84% para casas do padrão standard construídas há mais de 15 anos o preço evoluiu de Cz\$ 4,6 mil em agosto para Cz\$ 8,6 em setembro. Na Zona E, a que reúne os bairros mais pobres e periféricos da Capital, não há registro de operações de compra e venda de imóveis em número suficiente para obtenção de preços médios.

Sai amanhã nova política habitacional do governo

Uma nova política habitacional, que permitirá condições para a aquisição da casa própria entre os trabalhadores de baixa renda e, principalmente, a classe média, começará a ser definida na próxima 2ª feira, em reunião do presidente José Sarney com o ministro da Habitação,

Urbanismo e Meio Ambiente, Prisco Viana, e autoridades do setor habitacional.

Segundo o ministro Prisco Viana, atualmente estão retidos no Banco Central 27 bilhões de cruzados, dos agentes financeiros, que deverão voltar a circular para reativar a construção de

moradias. Mas antes, segundo ele, será necessário reexaminar as regras vigentes para tornar mais acessível a casa própria para a classe média. Entre essas questões, explica, “estão os prazos, o valor das prestações, juros e o teto de financiamento, atualmente defasado em relação

ao mercado de imóveis”. O ministro informou que criou um grupo de trabalho que vai estudar a política habitacional em vigor e propor as alterações necessárias, destacando que a nova política para o setor abrangerá todos os interessados na aquisição da casa própria.