

Financiamento do SFH põe fim à elitização do mercado de usados

Depois de viver, em novembro e dezembro último, praticamente o fim de um ciclo marcado pela elitização e concentração de negócios nas regiões mais nobres, o mercado de imóveis usados em São Paulo começa a dar indícios de que as operações de compra e venda tendem a disseminar-se pelos bairros de classe média sob impulso da reabertura dos financiamentos do Sistema Financeiro da Habitação (SFH). Segundo dados preliminares de pesquisa ainda em elaboração, com fechamento previsto para o próximo dia 23, o volume global de transações fechadas na Capital em janeiro aumentou em cerca de 20%, envolvendo também imóveis nas zonas de valor C e D, e os preços médios de casas e apartamentos elevaram-se em percentuais geralmente acima da taxa de inflação de dezembro, de 14,4%.

Em dezembro, além do reduzido número de negócios em função das festas de fim de ano e das notícias de mudanças no SFH, os preços médios do metro quadrado em geral mantiveram-se, como em novembro, em processo de ascensão nas regiões onde a de-

manda vinha sendo mais intensa nos últimos meses, isto é, nas zonas A e B. O metro quadrado de um apartamento de padrão luxo na Zona B, por exemplo, com cinco anos de construção, foi de Cz\$ 29.887, ou 22,93% mais caro que os Cz\$ 24.312, apurados em novembro.

Mas também houve, em dezembro, vários casos de preços médios reajustados abaixo da inflação, ou mesmo reduzidos em relação a novembro. Os apartamentos padrão luxo, com 15 anos de construção, na Zona A, cujo preço médio chegara a Cz\$ 26.282, em novembro, foram vendidos à média de Cz\$ 25.425, o m² em dezembro, um recuo de 3,26% sobre novembro.

Esses dados foram obtidos em pesquisa realizada pelo Creci, nos dois últimos meses do ano passado, junto a 283 empresas imobiliárias da Capital. Apuraram-se os preços médios do metro quadrado com base nos valores pelos quais foram efetivamente vendidos 232 apartamentos e 82 casas nos bairros enquadrados nas cinco zonas de valor em que se divide a Capital.

SEGUNDO OS NOVOS

Ao divulgar, ontem, as pesquisas, o presidente do Creci, Roberto Capuano, contestou as interpretações de que a simples reabertura dos financiamentos no SFH estaria pressionando os preços dos imóveis usados. "O principal fator de pressão não é o financiamento, mas o custo de produção do imóvel novo", disse acrescentando: "Como as pessoas vendem um imóvel para comprar outro, e geralmente este é um recém-construído, naturalmente tomam como base o preço pelo qual é vendido o imóvel novo, como acontece em outros mercados como, por exemplo, o do automóvel". E o custo de produção do imóvel, hoje, é fortemente pressionado, como lembrou Capuano, pela elevação dos custos da mão-de-obra e dos preços dos materiais, que superam a inflação.

O que determina às vezes, na sua opinião, um comportamento "especulativo" no mercado é a tradicional morosidade no processo de concessão dos empréstimos no SFH, "o que leva o vendedor a colocar um sobrepreço para repor a perda inflacionária havida no período do fechamento do negócio até o efeti-

vo recebimento do dinheiro do financiamento". Um problema fácil de resolver: "A simples agilização do processo de concessão e liberação dos recursos evitaria essa prática, e isso se pode conseguir com a pré-habilitação do comprador por meio da carta de crédito que seria concedida aos que abrissem uma caderneta habitacional", recomenda Capuano.

De outro lado, embora disponha ainda apenas de dados preliminares sobre o mercado em janeiro, ele está convencido que iniciou-se o processo de "destroamento" do mercado, "cujo mais forte indício é o registro de mais negócios em regiões que estavam adormecidas, como C e D". Se mantido esse comportamento, terá se encerrado o ciclo cujo marco inicial o presidente do Creci situa em meados de agosto/setembro de 86, passada a euforia e o boom do Plano Cruzado. "Foi um ciclo — afirma Capuano — marcado pela elitização do mercado, como mostram as pesquisas de novembro e dezembro, no qual os imóveis negociados conseguiram manter preços compatíveis com o custo de produção, independentemente da não liberação de recursos do SFH."