

# Pesquisa do Creci revela altos preços dos imóveis em São Paulo

O Creci, Conselho Regional de Corretores de Imóveis, divulgou na quinta-feira sua pesquisa sobre o comportamento do mercado de imóveis usados e de aluguel residencial na cidade de São Paulo, incluindo os dados de junho deste ano.

Em entrevista coletiva concedida pelo presidente do Creci, Roberto Capuano, foi salientada a dificuldade de compra e venda de imóveis em São Paulo causada principalmente pelo aumento de preços em dois anos do Plano Real. Segundo Capuano, a grande oferta de imóveis para locação destinado à classe média em São Paulo se deve principalmente ao abandono dos imóveis pelos velhos inquilinos, que não têm condições de arcar com um aluguel tão alto.

A pesquisa aponta também uma queda nos preços dos aluguéis de apartamentos de 1, 2 e 3 dormitórios em torno de 6% a 13% no período de janeiro a junho deste ano, mas essa não seria uma boa notícia segundo Capuano.

De acordo com dados do Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC), o aluguel subiu 313% no biênio 94/96, enquanto o índice inflacionário ficou



Roberto Capuano

55,13%. "Frente a esses números, não podemos falar em queda de aluguel", afirmou Roberto Capuano.

Entre os principais fatores que levaram ao aumento nos preços dos imóveis, o presidente do Creci salientou o

aumento nas vendas com a implantação do Plano Real. "O preço dos aluguéis sofreram vários impactos. O primeiro deles aconteceu no início do Real, quando os poupadores não obtinham renda nas aplicações e decidiram comprar imóveis. Foi uma euforia no mercado imobiliário que elevou os preços, refletindo nos aluguéis". Capuano explica que no mercado imobiliário, o valor dos imóveis tem o efeito "catraca", ou seja, aumentam e não diminuem mais. "O proprietário não reduz o preço porque acredita que está perdendo", diz Capuano. O aumento nos preços dos imóveis ficou registrado com o índice entre 6,03% e 28,82%.

Por trás desses dados do mercado imobiliário está a grave crise de moradia enfrentada pelo país. Baseando na média histórica dos preços nos últimos 20 anos, Capuano aponta um aumento de 500% nos valores de venda de imóveis e, cerca de 1.000% entre casos de aluguel. "São números muito fortes. Por isso não há motivo para otimismo no mercado imobiliário", afirma.

De acordo com a pesquisa do Creci, a grande demanda do mercado está con-

centrada nos imóveis pequenos, com até 2 dormitórios e preço de venda até R\$ 60 mil.

Outra característica importante enfatizada na pesquisa do Creci foi a preferência do público direcionada para casas ao invés de apartamentos. Além dos altos preços dos condomínios, que subiram em média 60% nos últimos três anos, os altos aluguéis levaram mais de uma família a compartilharem a mesma casa. "As casas tem um espaço maior e livram essas famílias do constrangimento da proximidade dos vizinhos". Além da queda no padrão de moradia da classe média, Capuano mostra a queda de oferta de imóveis no valor de R\$ 30 mil a R\$ 40 mil, indicando a oportunidade de mercado para investidores e incorporadores e revelando a grave falha estratégica na política habitacional.

Mesmo para imóveis de valor mais elevado, os compradores esbarram na dificuldade dos financiamentos. Segundo o presidente do Creci, 98% do mercado imobiliário é composto por imóveis usados e para locação, sendo que os lançamentos compõem apenas 2% desse segmento. As taxas de aumento do aluguel são "absurdas" segundo o presidente do Creci, formando um quadro crítico para a população de renda média ou baixa. "São necessárias medidas urgentes", afirma.

No caso de reajustes do aluguel, Capuano só vê possibilidade de negociação com o proprietário em caso de imóveis de alto padrão, porque o público é mais restrito. "A melhor solução é um acordo, tanto para os inquilinos de baixa renda quanto de classe média. Um aumento de 80 a 90% é aceitável, porque o locatário não vai encontrar nada melhor no mercado", orienta.