



Publicação	Seção/Coluna	Localidade
A CIDADE "	1ª CADERNO	RIBEIRÃO PRETO
Página	Tamanho Original	Data
2a.	9,0 X 36,5 cm	23.12.97

PESQUISA CRECI

Aluguel e Imóveis usados/Novembro/97
e Balanço/97

1998 MARCA O INÍCIO DE UMA NOVA FASE DO MERCADO IMOBILIÁRIO

Preferência por imóveis prontos e de baixo custo, ingresso de muitas novas pequenas construtoras, financiamento ao consumidor e estabilização do aluguel criarão um novo cenário, bastante positivo.

Um ano de transição. Essa é a definição que Roberto Capuano, presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (Creci), faz de 1997. Essa transição é a passagem de um modelo de produção e venda nascido com o SFH, na década de 60, para um sistema efetivamente baseado nos interesses dos consumidores. O acesso à casa própria deverá ser facilitado e as oportunidades de negócios no setor devem experimentar grande expansão.

"As perspectivas para 98 são muito boas", afirma Capuano. Ele baseia seu otimismo em um conjunto de fatores, entre os quais destacam-se o esperado ingresso de capital estrangeiro na construção, a queda das taxas de juros e a liberação de 200 mil cartas de crédito da Caixa Econômica Federal (CEF). As cartas garantem ao interessado o direito de escolher livremente o imóvel que deseja comprar.

O capital estrangeiro, a baixa de juros e as cartas de crédito vão atrair para o mercado muitos microconstrutores. Com pouco dinheiro, concentrarão seu investimento em imóveis de padrão popular. Casas especialmente, em terrenos das periferias das grandes cidades, pois são o tipo de imóvel que mais falta no mercado. Constróem com o dinheiro próprio e vendem com financiamento por meio de cartas de crédito e dos financiamentos dos bancos privados. Terão compradores garantidos pois a prestação será baixa e o uso imediato, permitindo a fuga do aluguel.

A outra boa surpresa de 1998 é o aluguel social, que os corretores defendem como essencial para ao menos aliviar a crise social. O governo está definindo detalhes de um projeto que deve ser implantado ao longo do próximo ano. Ele consiste em garantir às famílias de baixa renda um subsídio direto para que possam bancar o custo do aluguel de um imóvel.

ANO DE TRANSIÇÃO

O ano de 97, que termina com redução real de até 35% nos preços do aluguel, está sendo influenciado por fatores que transformarão significativamente o mercado:

1 - O efeito Encol atingiu diretamente a classe média, e o drama de milhares de famílias teve um efeito multiplicador sobre todo o mercado, criando um clima de desconfiança generalizada, da mesma forma que ocorreu na crise da Bolsa em 1970. A recuperação deste segmento de mercado será lenta, com a gradativa conscientização do consumidor, que passará a separar o joio do trigo, ou seja, voltará a confiar nas empresas com credibilidade e solidez.

2 - O esgotamento do mercado potencial dos que podem comprar na planta e ao mesmo tempo pagar aluguel. O achatamento dos orçamentos domésticos tira desse mercado milhares de consumidores que não podem mais assumir essa despesa e conduz para um mercado onde os imóveis prontos terão prioridade.

3 - O preço dos imóveis em construção terá que se tornar competitivo em relação aos imóveis prontos.

4 - A geração de consumidores através dos financiamentos da CEF e dos bancos privados, que têm efeito multiplicador, atrairá um número cada vez maior de empresas que deverão se interessar pelo novo mercado, principalmente pelo segmento popular.

ALUGUEL EM QUEDA

Fato igualmente marcante de 1997 é a queda do valor do aluguel de imóveis residenciais. A pesquisa feita pelo Creci apontou redução de até 35% de janeiro a novembro no aluguel de apartamentos e casas de três dormitórios. Foi a maior baixa, mas não a única. Caíram os aluguéis de todos os tipos de imóveis, com apenas três exceções nos apartamentos.

O apartamento de quarto/cozinha localizado na Zona B (área de bairros como Aclimação e Pinheiros) ficou com aluguel de 12,57% mais caro. Esse mesmo tipo de imóvel, mas situado na Zona D (local de bairros como Barra Funda e Mandaqui), teve seu aluguel elevado em 12,95% em média. A terceira alta ocorreu na região (Zona E) que agrupa os bairros mais periféricos da cidade de São Paulo, como Campo Limpo e São Miguel Paulista. O aluguel dos apartamentos de três dormitórios encareceu 18,65%.

"Os aluguéis estão perdendo a gordura que acumularam na fase pré Real e no período imediatamente posterior, quando ultrapassaram a barreira da lógica", afirma Capuano. "O mercado está voltando à realidade". Isso significa que o aluguel volta a representar entre 0,4% (imóvel de luxo) e 1% (imóvel de 1 dormitório) do valor de venda do apartamento. Esses percentuais são a média histórica de cálculo do aluguel. A queda havida este ano, conforme Capuano, é consequência do aumento da oferta e da adequação forçada do preço à capacidade de pagamento dos inquilinos.

INADIMPLÊNCIA EM ALTA

Em novembro, segundo os dados levantados pelos pesquisadores do Creci em 252 imobiliárias da Capital, houve queda de 14,73% no número de imóveis alugados em relação a outubro. A inadimplência voltou a crescer. Foram devolvidas nessas imobiliárias 520 chaves, o que representa 70,65% do total de 736 imóveis alugados.

Os outros destaques da pesquisa em novembro:

* O aluguel dos apartamentos apresentou altas e baixas, segundo a região e o tipo de imóvel. A maior alta (11,43%) foi registrada no tipo quarto/cozinha situado na Zona C. A maior baixa (25,10%) aconteceu com os de dois dormitórios situados na Zona A.

* As casas igualmente acusaram oscilações nos aluguéis, para cima e para baixo. A maior redução se deu nas de 1 dormitório situadas na Zona A, com 13,04%. A maior alta (8,08%) ocorreu com os apartamentos de quarto/cozinha na Zona D.

* Aumentou o número de casas vendidas. Sua participação no total de imóveis negociados passou de 34,58% em setembro para 41,87% em outubro. (Destaque de Comunicação -F: (011) 871-1323).