

Retranca	Redator	Cliente	Lauda

Corpo	Tipo	Medida

DCI
"DIRIGENTES"
SÃO PAULO - SP
26.11.97

01
02

IMÓVEIS

Capuano prevê migração de recursos para setor

A desconfiança dos aplicadores no mercado financeiro está gerando boas expectativas para o mercado imobiliário paulista

Vandir dos Santos

A entrada de capital externo no setor imobiliário foi defendida ontem pelo presidente do Creci (Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo), Roberto Capuano. A entidade divulgou os resultados da pesquisa sobre os mercados de imóveis usados e de locação na cidade de São Paulo. O levantamento mostrou que as vendas de imóveis usados foram 14,13% menores, em outubro, em comparação a setembro. "O aumento explosivo das taxas de juros imposto pelo governo travou muitos negócios e o esgotamento do programa de carta de crédito da Caixa Federal deu o empurrão que faltava para o mercado recuar e entrar em compasso de espera", afirma Capuano.

O número de imóveis alugados em outubro aumentou 14,84% em relação a setembro. O presidente do Creci prevê que os aluguéis mais caros caiam nos próximos meses. "Isso tende a acontecer por causa do aperto na renda dos futuros candidatos a inquilinos e também dos proprietários, que enfrentam o aumento de custos no con-



CAPUANO - Aumento de taxas de juros paralizou o mercado

domínio e os impostos de início do ano, como o IPTU", explica. Segundo ele, os aluguéis mais baratos vão ser mais disputados e, conseqüentemente, deverão ficar mais caros.

A elevação da taxa de juros, somada às recentes medidas econômicas adotadas pelo Governo Federal, está afetando os mercados de imóveis usados e de locação na cidade de São Paulo, afirma o presidente do Creci. Ele acredita que as ven-

das voltarão a crescer assim que a poeira da crise baixar, mas defende a entrada de capital externo no setor. "O mercado nacional de imóveis tem potencial atrativo para o estrangeiro", diz. Em São Paulo, calcula Capuano, existe cerca de 1,5 milhão de famílias que pagam aluguel. Para ele, o País tem a oportunidade de atrair capitais produtivos de longo prazo. Capuano reconhece que existem os capitais voláteis e especulativos, mas enfatiza que muitas



OSCILAÇÃO - à espera de regras fixas para o mercado financeiro

empresas de capital estrangeiro, produtivas, têm interesse nesse setor. Cabe ao governo regulamentar e dar a proteção para esse investidores, afirma.

"O dinheiro dos investidores estrangeiros, além de ajudar a equilibrar o balanço de pagamentos, recuzará o grau de especulação e aplicado no mercado imobiliário, onde os prazos de permanência são bastante longos", sustenta Capuano. Esses recursos, afirma, devem

ser destinados ao financiamento do comprador final, por meio do sistema de carta de crédito. O direito de livre escolha garante competitividade de preço e qualidade, além de aumentar a produção pelo crescimento do número de pequenos construtores que estão voltando a produzir, animados com o fluxo de consumidores gerado pelas cartas de crédito, enfatiza o presidente do Creci.

Capuano tem boas perspectivas para o mês de novembro. Ele

já constatou um aumento na procura por imóveis prontos. Em torno de 20% a 30%. Ele explica que existe no momento uma rejeição para as aplicações financeiras e espera que essa migração de investimentos se desloque para o setor imobiliário. Ele já detectou que os consumidores que não necessitam de capital de giro e aqueles que têm reservas de poupança, estão entrando no mercado imobiliário.

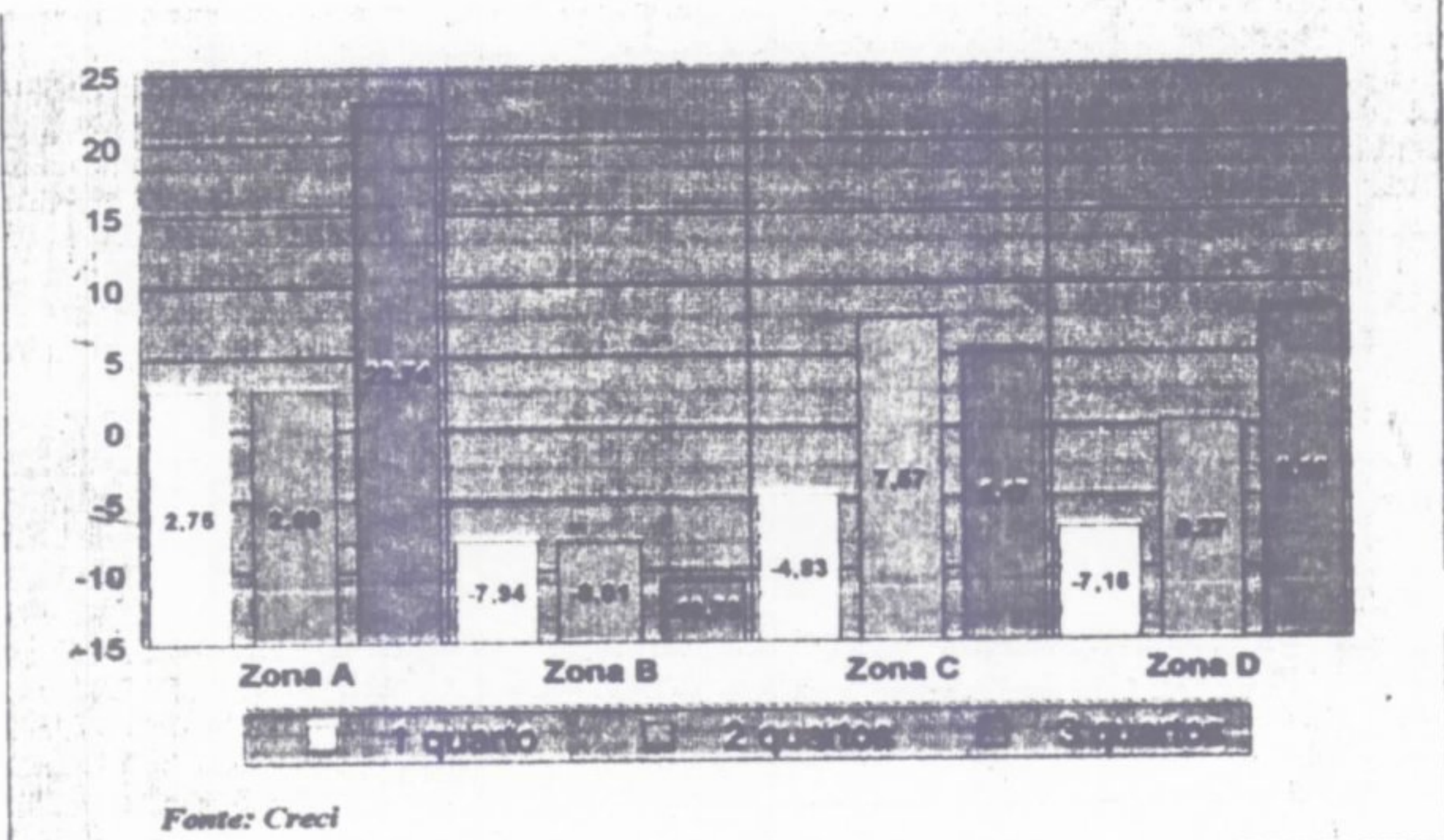
EXPLOSAO - O presidente do Creci espera uma explosão de vendas de imóveis em janeiro. Depois de atravessar o trimestre maio, junho e julho em alta e experimentar um período de queda no trimestre seguinte, a previsão é de uma melhora. Capuano cita dois fatores determinantes para este otimismo. O primeiro deles é a espera de que em janeiro ocorra a maturação do cliente. Essa maturação, explica, demora entre 30 e 40 dias, período em que o comprador escolhe o imóvel, analisa o preço e estuda as melhores condições. A segunda, diz, é a retomada da distribuição de cartas de crédito, que deverá ser muito maior que neste ano. "O ano que vem é eleitoral e não tenho dúvidas de que vão crescer as concessões das cartas de crédito", afirma.

ALTERNÂNCIA

Locação de imóveis cresceu 14,84% em SP em outubro

Variação de Valor de Locação

(outubro comparado a setembro)



A pesquisa sobre mercado de imóveis usados e locação na cidade de São Paulo, divulgada ontem pelo Creci, aponta que o número de imóveis na capital paulista, em outubro, aumentou 14,84% em relação a setembro. Foram fechados 897 contratos para casas e apartamentos em 263 imobiliárias pesquisadas pela entidade. A pesquisa mostra queda na rotatividade da locação. Em outubro, foram devolvidos 426 imóveis, o equivalente a 47,49% do total de novas locações. Esse índice oscilava, até setembro, entre 70% e 80%. Os inquilinos entregam o imóvel quando termina o contrato ou quando não conseguem honrar o compromisso de pagamento.

Os aluguéis alternaram no mês passado, na maioria dos casos, reduções no valor e aumentos em relação

a setembro. Houve regiões em que todos os aluguéis baixaram, como na Zona B (que inclui bairros como Aclimação, Água Branca, Brooklin, Campo Belo, Cerqueira César, etc). Quem alugou em bairros dessa área, como Aclimação e Moema, pagou entre 7,94% (apartamento de um dormitório) e 10,73% menos (apartamento de 3 dormitórios) que os valores fechados em setembro.

O maior aumento no aluguel ocorreu com os apartamentos de 3 dormitórios situados na Zona A, local de bairros como Jardim Europa e Vila Nova Conceição. O aluguel médio passou de R\$ 1.188,10, em setembro, para 1.458,33, um salto de 22,74%. Roberto Capuano prevê que, para os próximos meses, o aluguéis mais caros tenham queda e os mais baratos se tornem mais caros.

COMPRA E VENDA

Vendas de imóveis usados têm queda de 14,13%

Ao contrário da locação de imóveis, as vendas de imóveis usados na Capital foram menores 14,13% em outubro. Venderam-se no mês passado 203 casas e apartamentos, apurou a pesquisa. Em setembro, haviam sido negociados 240 imóveis. A retração do mercado é atribuída às incertezas e mudanças feitas na política econômica, em função da crise surgida nos países do sudeste asiático.

A pesquisa detectou que continua crescendo o número de proprietários que "financiam" diretamente os compradores que não podem comprar à vista, concedendo-lhes prazos de pagamento de 12, 18 e até 30 meses, em casos excepcionais. O estudo mostra que aumentou o número de casas vendidas. Sua participação no total de imóveis negociados passou de 34,58%, em setembro, para 41,87%, em outubro.

Variação Média de Venda de Usados

(outubro comparado a setembro - agosto de 8 a 11 anos)

