

Analistas financeiros x mercado imobiliário

Com a presença de cerca de 200 empresários, realizou-se em novembro, por iniciativa conjunta do Creci, Secovi e Abamec, um debate inédito para discutir o desempenho dos mercados imobiliários e financeiro, suas vantagens e desvantagens, na atual conjuntura econômica do País. Participaram do encontro Roberto Capuano, pelo Creci; Walter Lafemina, pelo Secovi; e João Alberto Bernachio e Martin Glogowsky, pela Abamec, que debateram e aclararam alguns dogmas que cercam os mercados de imóveis e financeiro. Foram discutidos tecnicamente assuntos polêmicos e obscuros, dentre os quais o presidente do Creci destaca os seguintes tópicos: liquidez, aplicações financeiras, desvalorização imóvel, fundos imobiliários, garantia, diferença entre aplicações financeiras e imobiliárias, avaliações a longo prazo, usos e costumes, e análise de bons e maus negócios.

MITOS E VERDADES

Capuano explica que há alguns mitos na área imobiliária. A falsa idéia da falta de liquidez, por exemplo, pode ser atribuída a avaliações mal feitas por pessoas não habilitadas. "Um imóvel dentro do preço de mercado, com um desconto de 10% é vendido em 30 dias. O problema é que há uma certa relutância do proprietário em aceitar os valores reais", completa. Outra idéia falsa, segundo o presidente do Creci/SP, é a da desvalorização dos imóveis. "Há, hoje, uma grande massa de consumidores que extingue qualquer possibilidade de isso acontecer". Só a CEF distribuiu 160 mil financiamentos em 1998, geralmente de valor baixo e para compra do primeiro imóvel, sem contabilizar os financiamentos de bancos particulares. "Ninguém vende imóvel a não ser para comprar outro, da mesma maneira que ninguém vende um carro para andar de ônibus. Estes compradores e vendedores permanecem no mercado em patamares mais altos. Mais do que isso, essa demanda está gerando

o surgimento de pequenos construtores, oferecendo produtos e ativando a indústria imobiliária e seus periféricos", garante.

RENTABILIDADE

A rentabilidade anual de 22% nas aplicações financeiras é sazonal e tende a baixar, de acordo com Capuano. Já o imóvel, continua ele, sempre faz embutida uma rentabilidade de 1% a.a. em média, equivalente ao valor do aluguel. "Ou o proprietário está economizando esta quantia, ou obtendo renda, além da valorização. De 1970 a 1990 os imóveis valorizaram 500% em dólar", raciocina. Considerando o imóvel item de sobrevivência, Capuano o compara à alimentação e saúde. Alega ainda que, além de valorização, rentabilidade e liquidez, o imóvel abriga e tranquiliza a família, ao contrário do mercado financeiro, que é selvagem, instável e não transmite segurança. "Você pode produzir milhares de ações e aplicações, mas nem mais um centímetro quadrado de terra, que não é fabricável!" O crescimento da população gera a ocupação de todos os espaços disponíveis, tornando os terrenos mais raros e, portanto, mais caros. "Nenhum outro investimento tem, a longo prazo, esta segurança. Enquanto isso, até mesmo a maior organização do mundo pode quebrar, como aconteceu recentemente com a instituição por dois detentores de Prêmio Nobel, lembra.

Desinteresse

Ainda desinteressante para a população na avaliação de Capuano, os fundos imobiliários não são a solução para o mercado a curto prazo. "Sem a pulverização de quotas, eles ficam circunscritos a alguns poucos investidores, maciçamente fundos de pensão, que deveriam estar cumprindo uma função social por sua vocação de investimento a longo prazo", argumenta Capuano, que avisa: "apesar dos próprios bancos detestarem ativos imobiliários, eles não abrem mão de recebê-los como garantia por serem o melhor reconhecimento do valor do imóvel como fator real de segurança".