



CRECI - 2.a REGIÃO

MINISTÉRIO DO TRABALHO  
CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS

<b>Publicação</b>	<b>Seção/Coluna</b>	<b>Localidade</b>
Jornal Cidade	Classificado	Rio Claro -SP
<b>Página</b>	<b>Tamanho Original</b>	<b>Data</b>
17	13 cm x 29 cm	08/01/98



2ª Região

MINISTÉRIO DO TRABALHO  
Conselho Regional de Corretores de Imóveis  
Delegacia Regional de Rio Claro

**1998 marca o início de uma nova fase para o mercado imobiliário**

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 a casa própria deverá ser facilitado e as oportunidades de negócios no setor devem experimentar grande explosão.

"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. Constroem com 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 com 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, esta sendo influenciado por fatores que transformarão significativamente 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, gerando 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 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 mercado popular.

**Aluguel em queda**

Fato igualmente marcante em 1997 é a queda do valor dos aluguel de imóveis residenciais. As pesquisas feitas pelo Creci apontou redução de até 35% de janeiro até novembro no aluguel de apartamentos e casas de 3 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 com aclimação e Pinheiros) ficou com aluguel 12.57% mais caro. Esse mesmo tipo de imóvel, mas situado na zona D (local de bairros como Narra 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 preferidos 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 pós Real e ao período imediatamente posterior quando ultrapassam a barreira da lógica", afirma Capuano.

"O mercado está voltando a 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. Esse percentuais são a média histórica de cálculo do aluguel. A queda havida este ano, conforme Capuano, é consequência do aumento de 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 volta a crescer. Foram devolvidas nessas imobiliárias 520 chaves, o que representou 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 regiões e o tipo do imóvel. A maior alta (11.45%) 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 casa 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 (8.03%) 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.

RUA PAMPLONA, 120  
CEP 01405-001  
CÓD. 25

884-6677  
SÃO PAULO