

Imóvel pronto atrai mais

A crise torna difícil para a classe média comprar casa na planta e pagar aluguel.

O mercado de imóveis deverá passar por mudanças para se adaptar à nova realidade da economia nacional. A crise que vem afetando todos os segmentos da sociedade, está, aos poucos, empobrecendo a classe média brasileira, que antes era a grande compradora de imóveis. Hoje, com as altas taxas de desemprego e congelamento de salários o cenário se transformou.

Todas essas afirmações foram usadas por Roberto Capuano, presidente do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis (Creci) para explicar que o espaço para apartamentos ou casas compradas na planta vai diminuir cada vez mais. "O comprador vai dar preferência para o imóvel pronto, pois não tem condições de pagar prestações e um aluguel enquanto espera o término da construção".

Para incentivar esse tipo de aquisição, beneficiando até construtores e incorporadores, que irão receber sem riscos de inadimplência, Capuano afirma que as cartas de crédito representam a melhor solução.

Nos dois últimos anos a Caixa Econômica Federal já viabilizou 450 mil financiamentos, em todo o Brasil, através das cartas de crédito. Em São Paulo, foram 180 mil. A maioria dos créditos ficou na faixa dos R\$ 20 mil. Capuano



Capuano: nos dias de hoje, as cartas de crédito são a melhor solução

CUSTO DO ALUGUEL EM SÃO PAULO

TIPO	VALOR
Imóveis de luxo	de 0,4% a 0,5% do valor do imóvel
Imóvel com três quartos	0,6% do valor do imóvel
Imóvel com dois quartos	0,8% do valor do imóvel
Imóvel com um quarto ou quitinete	de 1% a 1,2% do valor do imóvel

Fonte: Creci

conta que bancos privados como Itaú e Bradesco já estão preparando a entrada nesse setor.

Por isso, o presidente do Creci acredita que a construção civil terá que oferecer produtos mais baratos, em locais mais distantes, direcionados para as classes com menos recursos financeiros. "Este cenário deve se firmar e ficar inalterado por pelo menos dez anos".

Segundo Capuano, nos EUA, existem casas de US\$ 3 mil. Para chegar perto desses níveis, aqui no Brasil, ele aconselha que sejam feitos estudos para a utilização de materiais alternativos na construção.

Bairros nobres – As cartas de crédito estão sendo usadas também na compra de imóveis mais caros. "Em bairros considerados nobres como Higienópolis, não se

encontram mais unidades de R\$ 120 mil. As cartas já chegaram nesses locais", assegura Capuano.

Isso é sinal da boa liquidez dos imóveis. Os analistas financeiros não acreditam em tal afirmação, mas Capuano tem certeza de que o imóvel ainda é um bom investimento.

Ele explica que se o imóvel for avaliado por um técnico competente, que estabeleça um valor compatível com as ofertas do mercado, não há motivo para preocupação na hora da venda. "Feita a avaliação e oferecido um desconto de 10%, duvido que alguém leve mais de 30 dias para vender um imóvel".

Aluguel – A classe média também foi responsável por mudanças no setor de locação. Logo após o Plano Real, os preços subiram muito, chegando a 1% do valor do imóvel. Com a chegada da crise e do desemprego, os integrantes dessa camada social fugiram dos aluguéis mais altos, buscando opções mais baratas.

A escolha está sendo por imóveis com aluguel abaixo dos R\$ 600,00. Outra ocorrência mostrada por Capuano foi o aumento da inadimplência. O índice é de 18%, mantido desde o ano passado. Antes do Real, esse número não passava de 2%. "Hoje, os inquilinos deixam de pagar um mês e depois entregam a chave indo atrás de outro imóvel". Apenas os imóveis de luxo ainda mantêm valores altos, mas devem cair em 1999, pois a procura também vai diminuir.