Sem financiamento o mercado se elitizou muito em 1987

Sem o financiamento, do SFH, o mercado de imóveis usados em São Paulo andou em marcha lenta durante 1987. Na verdade, como cansou de repetir o presidente do Creci, Roberto Capuano, ele se elitizou a tal ponto que somente as classes alta e média alta que prescindem do crédito, movimentaram os negócios com casas e apartamentos na Capital. Casa própria, em 87, virou artigo de luxo.

Desde o início do ano, as pesquisas realizadas mensalmente pelo Creci junto às empresas vendedoras, com coleta de preços efetivamente praticados, já mostravam que o mercado de usados não teria um ano fácil, apesar de, na média geral, os imóveis de melhor padrão em regiões nobres apresentarem bom desempenho de vendas. A Zona A foi, durante todo o ano, a região de maior volume de transações, e onde os preços mantiveram maior constância.

Os desequilíbrios na economia no decorrer do ano, que provocaram um brutal achatamento de salários, forçaram aos poucos a disseminação das operações pelas zonas de valor B e C, principalmente onde os imóveis naturalmente têm preço menor que na A. Essa migração, ou troca de endereço por espaço e preço, tornou-se mais intensa a partir da metade do ano. Assim é que, em setembro e outubro (as pesquisas de novembro e dezembro não foram concluídas ainda), as maiores variações de preços foram observadas nessas duas zonas, chegando em muitos casos a superar de longe a variação da inflação.

IMÓVEIS USADOS - JULHO DE 1987
Preços médios em São Paulo (Cz$ por m²)

REGIÃO		A		B		C		D		E	
TIPO		APTO	CASA	APTO	CASA	APTO	CASA	APTO	CASA	APTO	CASA
ALTO LUXO	Até 5 anos	29.630,	24.000,	25.850,		23.000,					
	5 a 10 anos	23.555,			20.000,						
	10 a 15 anos	20.223,		18.667,							
	15 em diante	16.362,			15.000,		12.000,				
LUXO	Até 5 anos	25.031,		20.348,		20.432,	18.656,		15.000,		
	5 a 10 anos	20.033,		17.055,	15.000,		15.000,				
	10 a 15 anos	18.953,		15.142,		13.500,	13.000,		12.000,		
	15 em diante	15.131,	15.000,	10.000,					10.800,		
PADRÃO MÉDIO	Até 5 anos	20.660,		18.759,		18.590,	16.000,	16.719,	14.953,		10.000,
	5 a 10 anos	16.851,		16.212,		15.935,	13.753,	14.233,	10.762,		
	10 a 15 anos	14.090,		14.383,	10.111,	12.000,	12.000,		10.000,		
	15 em diante	10.885,	10.000,	12.000,	8.750,	10.500,	10.716,	10.716,	8.571,		
STANDARD	Até 5 anos			16.666,		15.353,		13.068,			7.000,
	5 a 10 anos			13.000,		13.192,		11.996,			6.334,
	10 a 15 anos			10.875,		10.334,			6.175,		5.000,
	15 em diante					8.870,	7.477,		5.000,		3.000,

Obs: Para facilitar a obtenção dos preços médios, os imóveis estão distribuídos por "zonas de valor" em que os bairros não são agrupados geograficamente, mas sim pelas diferentes faixas de preços com que são comercializados em cada área, seguindo uma escala decrescente — dos maiores (Zona A) para os menores índices de preços (Zona E).

Os preços agrupados referem-se, no caso de residências, apenas à área construída. Para apartamento, considera-se a área total.

ZONAS DE VALOR

Zona A — Alto da Boa Vista, Higienópolis, Itaim, Jardim América, Jardim Europa, Jardim Paulista, Vila Nova Conceição, Morro dos Ingleses, Morumbi, (Real Parque), Perdizes.

Zona B — Aclimação, Alto da Lapa, Alto de Pinheiros, Brooklin, Campo Belo, Cerqueira César, Consolação, Jardim Anália Franco, Jardim França, Jardim Marajoara, Jardim São Bento, Moema, Morumbi, Pacaembu, Paraíso, Parque da Mooca, Vila Clementino, Vila Mariana, Santana.

Zona C — Aeroporto, Bela Vista, Bosque da Saúde, Belém, Butantã, Campo Grande, Vila Sofia, Chácara Santo Antonio, Horto Florestal, Ipiranga (museu), Jabaquara, Jardim Prudência, Jardim Umuarama, Mirandópolis, Mooca, Pompéia, Santo Amaro, Santa Cecília, Sumaré, Tatuapé, Vila Alexandria, Vila Madalena, Vila Mascote, Vila Olímpia.

Zona D — Americanópolis, Bairro do Limão, Barra funda, Bom Retiro, Brás, Butantã (periferia), Cambuci, Campos Elíseos, Casa Verde, Centro, Cidade Ademar, Cidade Dutra, Freguesia do Ó, Ipiranga, Jaguaré, Lapa, Liberdade, Pedreira, Penha, Pirituba, Santo Amaro (periferia), Saúde, Tucuruvi, Vila Formosa, Vila Carrão, Vila Guilherme, Vila Leopoldina, Vila Hamburguesa, Vila Maria, Vila Matilde, Vila Prudente, Vila Santa Catarina.

Zona E — Campo Limpo, Cangaíba, Capão Redondo, Capela do Socorro, Cidade A.E. Carvalho, Ermelino Matarazzo, Edu Chaves, Guaianases, Itaquera, Jardim Brasil, Lauzane Paulista, Parelheiros, São Matheus, São Miguel Paulista, Vila Nova Cachoeirinha.

CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS

Além dos quatro períodos de depreciação por idade, os imóveis foram qualificados também segundo os padrões Alto Luxo, Luxo, Padrão Médio e Standard para determinação de valor médio conforme seguintes características:

Alto Luxo — um por andar, piso, banheiros e cozinha em granito, mármore ou material equivalente importado, estacionamento para visitantes, materiais de acabamento importados; esquadrias de vidro temperado; acabamento artesanal ou personalizado; cerâmica exclusiva; azulejos pintados a mão; metais trabalhados nobres; encanamento de cobre; ar-condicionado central; quarto de motorista; gerador próprio; poço artesiano.

Luxo — Um a dois por andar; tábuas corridas no piso; mármore nacional; armário em madeira de lei; cozinha projetada; papel de parede ou pintura acrílica; box em vidro temperado etc.

Padrão Médio — de dois a quatro por andar; azulejos decorados; cerâmica simples; caco de mármore no piso; carpete sobre cimento ou taco; esquadria de ferro ou alumínio simples; armários modulados em madeira aglomerada; box de alumínio etc.

Standard — mais de quatro por andar, taco comum no piso revestimento em látex ou assemelhado; esquadrias de madeira e/ou ferro; azulejos simples (1/2 barra); cerâmica comum ou granilite; gabinete de pia em madeira simples.

IMÓVEIS USADOS - AGOSTO DE 1987
Preços médios em São Paulo (Cz$ por m²)

REGIÃO		A		B		C		D		E	
TIPO		APTO	CASA	APTO	CASA	APTO	CASA	APTO	CASA	APTO	CASA
ALTO LUXO	Até 5 anos	33.413,		35.893,	29.625,	29.000,					
	5 a 10 anos	29.625,									
	10 a 15 anos	28.040,		28.000,							
	15 em diante	20.273,									
LUXO	Até 5 anos	25.844,		23.352,	15.575,	21.477,	14.056,				
	5 a 10 anos	25.325,		19.656,		18.750,		15.025,			
	10 a 15 anos	21.479,		21.428,		18.285,	14.000,				
	15 em diante	19.069,							12.600,		
PADRÃO MÉDIO	Até 5 anos	18.962,		18.193,	16.668	22.409,	10.997,	17.433,	12.603,		9.883,
	5 a 10 anos	18.063,		17.030,	12.857,	21.284,	12.113,		11.600,		8.455,
	10 a 15 anos	18.287,		16.850,	11.731,	19.408,		10.071,	11.000,		
	15 em diante	16.387,			10.535,	15.000,	9.263,		7.600,		
STANDARD	Até 5 anos	15.636,		13.280,		15.089,					
	5 a 10 anos										
	10 a 15 anos										
	15 em diante			12.807,	10.495,	14.917,	6.640,		4.697,		

Governo estadual tenta mais um jogo

Mesmo com o insucesso da Loteria Paulista da Habitação, criada em 1986 e que até hoje arrecadou Cz$ 27,6 milhões, insuficientes para construir cem casas populares, o governo estadual vai novamente usar jogos de azar como fonte alternativa de recursos. Com o nome oficial de Loteria Instantânea da Habitação, a Caixa Econômica do Estado de São Paulo pretende lançar ainda no mês de janeiro a "Raspadinha" com a pretensão de arrecadar Cz$ 18 bilhões anuais que seriam destinados à construção de 21 mil moradias.

O bilhete da "Raspadinha" deverá ser impresso em um papel tipo cartão, onde seis valores monetários são cobertos por uma densa camada de tinta. Raspando-se a superfície de tinta, aparecem por baixo os valores. Se três deles forem iguais, o bilhete estará premiado e o interessado levará a quantia dos valores coincidentes, devendo o menor prêmio ser de Cz$ 100,00 e o maior, de Cz$ 5 milhões em cada série. Cada bilhete custará Cz$ 50,00.

A matéria-prima desta nova loteria — o bilhete — deve ser importada dos Estados Unidos, onde é impresso pela Webcarft, mas há o risco de a "Raspadinha" não sair do papel: deputados estaduais acusaram a Caixa de contratar a empresa sem promover licitação pública, prejudicando gráficas nacionais.

Escritórios em baixa

De acordo com dados levantados pela subsidiária da Richard Ellis no Brasil, o mercado de escritórios de primeira linha vem sofrendo uma queda de preços por metro quadrado de área útil. Em questão de um ano houve uma baixa de 17,8% na região da marginal Pinheiros e da avenida Paulista, tendo-se como base escritórios com 250 m² de área útil e com ar condicionado central.

A alta nos preços durante a vigência do Plano Cruzado, a diminuição no volume de vendas decorrente de uma redução de 50% na oferta efetiva de espaços de escritórios, e ainda, a penetração no mercado do investidor institucional, foram as causas levantadas pela Richard Ellis. Com estes entreveros detectou-se que o volume de negócios realizados na região da marginal do rio Pinheiros foi de 4,92 mil m² contra 1,49 mil m² na Paulista.

IMÓVEIS USADOS - SETEMBRO DE 1987
Preços médios em São Paulo (Cz$ por m²)

REGIÃO		A		B		C		D		E	
TIPO		APTO	CASA	APTO	CASA	APTO	CASA	APTO	CASA	APTO	CASA
ALTO LUXO	Até 5 anos	40.774	25.000	33.138		33.625					
	5 a 10 anos	34.453	23.750			25.000					
	10 a 15 anos	31.761	20.000	28.000							
	15 em diante	29.241			17.334		20.858				
LUXO	Até 5 anos	30.468		24.710	18.402	23.090	15.000	24.000			
	5 a 10 anos	27.206		23.287	13.400	20.000					
	10 a 15 anos	24.007		23.237		19.000		16.000			
	15 em diante	21.017				18.000					
PADRÃO MÉDIO	Até 5 anos	24.260	19.000	20.531	16.750	22.863	12.414		12.441'		
	5 a 10 anos	22.686	16.000	19.191	10.708	16.070	13.360	17.300			
	10 a 15 anos	20.335		20.817	10.734	16.910	9.500		15.925		
	15 em diante	19.575		18.673			13.066		12.000		
STANDARD	Até 5 anos			20.436		15.000	9.714	11.153	13.457	7.021	
	5 a 10 anos	22.000							13.577		
	10 a 15 anos	16.793		13.953			6.800				
	15 em diante	17.167		17.778			9.734		8.677		3.460

IMÓVEIS USADOS — OUTUBRO DE 1987
Preços médios em São Paulo (Cz$ por m²)

REGIÃO		A		B		C		D		E	
TIPO		APTO	CASA	APTO	CASA	APTO	CASA	APTO	CASA	APTO	CASA
ALTO LUXO	Até 5 anos	44.776,		39.990,							
	5 a 10 anos	36.042									
	10 a 15 anos	32.458,			16.250,						
	15 em diante	39.559,									
LUXO	Até 5 anos	31.600,		26.907,			19.163,				
	5 a 10 anos	27.215,		23.445,	20.000,		22.267,				
	10 a 15 anos	25.631,	25.180,	22.162,							
	15 em diante	21.590,			12.825,						
PADRÃO MÉDIO	Até 5 anos	33.310,		21.669,	16.695,	21.861,	19.032,	17.357,			
	5 a 10 anos	25.068,		20.613,		26.241,	14.696,	15.295,	14.500,		
	10 a 15 anos	22.867,		22.519,	16.292,	13.000,	14.107,		13.600,		
	15 em diante	16.068,	20.000,	18.240,	9.189,				8.400,		
STANDARD	Até 5 anos			19.214,			6.098,				
	5 a 10 anos			22.425,							
	10 a 15 anos	20.000,		18.152,		15.468,			14.250,		
	15 em diante	14.375,			12.272,		8.355,		8.593,		

Variação Percentual do Custo da Construção Civil
Correspondente ao Projeto Padrão H8-2N

MESES	MÃO-DE-OBRA		MATERIAIS		CUSTO UNITÁRIO BÁSICO	
	VARIAÇÃO % NO MÊS	VARIAÇÃO % BASE FEV/86	VARIAÇÃO % NO MÊS	VARIAÇÃO % BASE FEV/86	VARIAÇÃO % NO MÊS	VARIAÇÃO % BASE FEV/86
OUTUBRO	12.8	86.1	8.3	23.0	10.3	45.5
NOVEMBRO	7.3	99.7	11.4	37.0	9.5	59.4
DEZEMBRO	7.3	114.3	24.9	71.1	17.1	86.5
JANEIRO/87	7.7	130.8	25.6	114.9	18.2	120.0
FEVEREIRO	3.4	138.7	26.7	172.3	18.0	160.3
MARÇO	7.7	157.1	19.5	225.3	15.6	201.0
ABRIL	8.4	178.6	11.4	262.5	10.5	232.6
MAIO	24.7	247.4	15.5	318.7	18.3	293.3
JUNHO	15.6	301.6	18.3	395.3	17.4	361.8
JULHO	1.0	305.5	1.7	403.8	1.5	368.7
AGOSTO	1.7	312.3	2.0	414.1	1.9	377.8
SETEMBRO	12.1	362.3	7.0	450.0	8.6	418.7
OUTUBRO	9.7	407.1	9.8	503.8	9.7	469.3

Fonte: Sinduscon-SP

Agora lançamentos com menores espaços

Mais de 50% dos lançamentos realizados em São Paulo no primeiro semestre do ano passado possuíam de dois a três dormitórios. Foi o que demonstrou a pesquisa mensal realizada pela Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio (Embraesp), divulgada no mês de setembro, consolidando uma tendência verificada desde o início de 1987. Isso reverte o perfil que esse mercado vinha mantendo em 1986, quando a maior parte dos empreendimentos possuía de três a quatro dormitórios, concentrando-se na faixa de alto luxo.

Essa mudança se deve principalmente ao fato de a grande quantidade de imóveis de alto padrão lançados em 86 e mesmo nos últimos anos ter saturado esse segmento do mercado imobiliário, aliado à crescente queda do poder aquisitivo da população. A pesquisa da Embraesp demonstrou ainda que 68,2% dos edifícios lançados em setembro possuíam financiamento, enquanto no mesmo mês de 1986 esse número não ultrapassou os 4,6%.

Verificada no decorrer de 1986 quando menos de 10% dos lançamentos eram financiados, essa tendência começou a se reverter a partir da metade de 87, quando 58,2% dos edifícios lançados obtiveram financiamento, embora em setembro de 86 tenham sido lançados 87 empreendimentos contra 18 deste ano.

INFLAÇÃO - IPC (%)

	No mês	Acumul. desde 28/2/86	Acumul. últ. 12 meses
Março	14,40	86,01	86,21
Abril	20,96	124,99	123,50
Maio	23,21	177,21	171,57
Junho	26,06	249,45	238,04
Julho	3,05	260,11	244,26
Agosto	6,36	283,01	260,11
Setembro	5,68	304,77	274,13
Outubro	9,18	341,93	300,85
Novembro	12,84	398,67	337,92
Dezembro	14,14	469,18	365,96

INFLAÇÃO — IGP/FGV

	Variações percentuais		
	No mês	No ano	Últ. 12 meses
Abril	20,08	76,53	105,05
Maio	27,58	125,22	160,77
Junho	25,88	183,50	226,52
Julho	9,33	209,95	254,75
Agosto	4,50	223,90	265,83
Setembro	8,02	249,86	290,89
Outubro	11,15	288,86	328,52
Novembro	14,47	345,11	378,76

MVR - UFM - SMR - PNS - URP em Cz$

MVR - Maior Valor de Referência (SP)	1.240,29
UFM - Unidade Fiscal do Município (SP)	1.290,00
SMR - Salário Mínimo de Referência	3.060,00
PNS - Piso Nacional de Salários	4.500,00
URP - Unidade de Ref. Preços (Dez./Jan./Fev)	9,19%

Valor da OTN

Mês	Valor em Cz$
Janeiro	106,40
Fevereiro	106,40
Março	181,61
Abril	207,97
Maio	291,30
Junho	310,53
Julho	366,49
Agosto	377,67
Setembro	401,69
Outubro	424,51
Novembro	463,48
Dezembro	522,99
Janeiro	596,94

Valor da UPC em Cz$

Período	Valor
Outubro/Novembro/Dezembro	458,94