

# Oferta de imóveis cresce, mas se concentra no setor de luxo

Fotos: Niels Andreas

## Feira mostra novidades para a área da construção civil

Especial para a Folha

As 390 empresas que participam da 6ª Feira Nacional da Indústria da Construção Fehab/Fenacon, aberta ao público no último sábado no Palácio das Exposições do Anhembi (zona norte de São Paulo), apresentam inúmeras opções de materiais de construção e decoração nos 27 mil metros quadrados da área de exposição. Entretanto, a maioria dos produtos não existe nos estoques e os compradores precisam aguardar até noventa dias para a entrega. Os outros dois eventos que se realizam paralelamente à feira — o 2º Salão Secovi do Imóvel e o 2º Fórum da Construção — também são boas amostras da realidade do mercado imobiliário brasileiro, que o público poderá conferir até o próximo dia 8.

Com relação aos imóveis, é possível detectar um "boom" de prédios em lançamento. No Salão do Imóvel estão sendo oferecidos ao público 446 empreendimentos, 107 já prontos e 339 em construção.

Na feira, no salão e nas discussões do fórum da construção parece reinar um clima de euforia geral entre os empresários com o reaquecimento do mercado, após a implantação do Plano Cruzado, já que a escassez de mercadorias para comercialização deve-se ao aumento do consumo.

O público que tem visitado o Anhembi — 20.903 pessoas no último fim-de-semana — tem opiniões divergentes em relação aos produtos expostos na feira. Bento Aragão, 65, fabricante de cerâmica em Santa Catarina, gostou bastante do que viu: "São muitas as novidades e a exposição mostra como a indústria da construção avançou nos últimos dois anos", afirmou. Mas, para o arquiteto Sérgio Akkerman, 31, funcionário da Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano de São Paulo, são poucas as novidades para o setor. Sérgio acha que faltam subsídios técnicos aos visitantes, enquanto há uma preocupação muito grande dos expositores em comercializar seus produtos. O engenheiro Sérgio Aronis, 27, também estava à procura de informações técnicas na Fehab/Fenacon. Ele queria informações sobre a aplicação da microinformática na engenharia, mas não encontrou nada e saiu decepcionado.

### Imóveis

O 2º Salão Secovi do Imóvel recebeu, no último final de semana,

Especial para a Folha

Entre os produtos atualmente escassos no mercado, a falta de moradias é a que resulta em problemas mais graves. Só em São Paulo, com uma população de onze milhões de pessoas, 7,5 milhões — cerca de 70% — moram mal ou em situação irregular e não divisam, num futuro próximo, perspectivas animadoras de viver melhor, muito pelo contrário: a falta de uma política habitacional que estimule a construção voltada para as classes média e de baixa renda tende a agravar ainda mais o quadro.

Para os empresários do setor, o governo perdeu uma excelente oportunidade, ao implantar o Plano Cruzado, de carrear para o mercado imobiliário a euforia consumista que ocorreu em seguida ao congelamento de preços e ao tombo na ciranda financeira. Essa euforia, que levou inclusive à adoção de medidas de contenção, poderia ter sido naturalmente direcionada se houvessem sido criados, paralelamente ao Plano Cruzado, mecanismos de captação de recursos e linhas de crédito e financiamento para a construção e compra de imóveis, defendem Alvaro e Paulo Roberto Coelho da Fonseca, da MP Coelho e Fonseca Empreendimentos Imobiliários Ltda.

O tombo na ciranda financeira levou a uma retomada de investimentos no mercado imobiliário, mas a falta de uma política adequada para o setor faz com que o "boom" imobiliário se concentre no segmento de luxo. Dos 241 novos empreendimentos lançados de janeiro a junho deste ano (71% a mais que no mesmo período do ano passado), a grande maioria se destina à classe média alta, com predominância de construções a preço de custo (financiadas pelo próprio comprador). Tanto assim que, embora o número de empreendimentos lançados tenha aumentado, a oferta de unidades habitacionais não cresceu proporcionalmente.

Também no segmento de luxo, a corrida ao investimento imobiliário começa a perder velocidade. É que a sofreguidão com que se lançaram ao mercado construtores e investidores fez aumentar a oferta além da capacidade de absorção. A partir de junho, já se começou a detectar sinais evidentes de saturação ou, como define Flávio Scaff, diretor presidente da Edel, "o mercado está muito próximo da sua inelasticidade".

Uma primeira consequência da proximidade desse limite da saturação é a estabilização nos preços dos terrenos e da mão-de-obra, que entraram numa violenta espiral ascendente logo após o Plano Cruzado. A procura de área para construir nas regiões nobres, onde o espaço já é



Na 6ª Feira Nacional da Indústria da Construção (Fenacon) estão sendo apresentados 446 empreendimentos imobiliários.



O caderno Classifolha Imóveis contou com um estande na Feira da Construção

escasso, fez aumentar em 60 a 70% os preços dos terrenos, segundo avaliação de Scaff. Historicamente, os terrenos representavam 20% do valor da construção. Em alguns empreendimentos lançados recentemente, eles chegam a custar mais do que o valor real da construção.

A mesma proporção de aumento — 60 a 70% — se verificou em relação aos materiais de construção, fazendo diminuir consequentemente a rentabilidade das construtoras, afirma Scaff, já que o repasse de custos ao consumidor não pode se dar nas mesmas proporções, especialmente agora que a oferta se equilibrou com a demanda.

### Recursos

A saída para o mercado imobiliário está em construir para segmentos mais amplos como as classes média e de baixa renda. Disso não duvidam os investidores — resta equacionar os problemas de captação de recursos e financiamento a médio e longo prazos.

Paralelamente à paralisação do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), a falta de uma definição das regras do jogo em relação à política habitacional faz com que as instituições particulares de crédito se inibam em financiar um investimento a longo prazo como os imóveis, explica Paulo Roberto Coelho da Fonseca.

Embora tenha ocorrido um significativo aumento dos depósitos à vista, a insegurança que persiste no mercado faz com que os financiamentos mais longos não ultrapassem a noventa dias. A realidade de uma demanda reprimida com dinheiro no bolso pode levar algumas construtoras a construir com linhas próprias de financiamento, mas poucas teriam recursos para bancar o empreendimento, conclui o diretor da MP. Ele endossa a sugestão do Secovi — Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis de São Paulo, no sentido de captar recursos oriundos dos fundos de pensão e seguradoras.

Roberto Capuano, presidente do Creci — Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo — defende, por sua vez, uma reversão na concessão do crédito imobiliário: "Não há memória de nenhum outro bem que seja financiado ao produtor para que ele o repasse ao consumidor. Desde uma geladeira até um automóvel, o crédito é concedido sempre ao consumidor para que ele, livremente, escolha o que melhor lhe convém".

No setor imobiliário, o crédito tem sido concedido ao empreendedor. O Creci propõe que se garanta o consumo futuro das unidades a serem produzidas, já que, no entender de Capuano, desde que o Plano Cruzado estimulou a produção e anulou os ganhos do capital ocioso, há dinheiro suficiente na iniciativa privada para construir sem os recursos captados no SFH. Importante, segundo ele, é que se viabilize o consumo para essa produção.