

Cresce oferta de imóveis usados

Dentro de alguns meses o mercado imobiliário poderá apresentar uma boa surpresa para as classes média e baixa: o substancial aumento na oferta de imóveis, com conseqüente queda nos preços dos aluguéis atualmente praticados. Essa é uma das conclusões a que se pode chegar, diante do comportamento do mercado, durante o primeiro mês de vigência do Plano de Estabilização Econômica, segundo as análises do Conselho Regional de Corretores de Imóveis (Creci).

Para Roberto Capuano, presidente do Creci, as pesquisas demonstram que durante esse período verificou-se uma grande procura de imóveis usados de menor valor. Em sua opinião, isso se deve à inexistência de uma aplicação financeira mais segura e à baixa remuneração da caderneta de poupança. Para ele, são esses mesmos motivos que levam os atuais proprietários de imóveis de classe média para baixo a não pretenderem mais vender seus imóveis. "Se a caderneta de poupança rende 0,5% de juros ao mês, mais a variação imprecisa do IPC, o aluguel torna-se um ótimo investimento, pois proporciona uma renda de 1% ao mês do valor do imóvel. Assim, é certo que espere um aumento da oferta para locação."

Capuano explica que esse fenôme-

no é típico das classes média e baixa — não houve nenhuma alteração na tendência de vendedores e compradores de imóveis de luxo e alto luxo —, o que significa, em sua opinião, que a explosão do mercado imobiliário se dará de baixo para cima, sobretudo na compra de imóveis para alugar. "Diante dessa situação, torna-se urgente a concessão de crédito ao comprador de imóveis usados para garantir o consumo futuro das unidades a serem produzidas", diz Capuano.

Durante esse mês, pode-se notar ainda outras tendências no mercado: a venda, para a compra de outro imóvel maior ou para a compra de dois menores, para a locação, e a venda de imóveis já alugados, cabendo ao comprador o ônus do desembaraço.

VALORIZAÇÃO

De acordo com a pesquisa mensal realizada pelo Creci, as casas residenciais atingiram uma valorização de 120% durante o mês de fevereiro, alcançando, em média, o dobro da valorização dos apartamentos, que ficou em torno de 40%. Segundo Capuano, isso se deve ao enxugamento da oferta de apartamentos e, nas áreas de maior valor, à "desmitificação dos problemas relacionados com a segurança, somados à rela-

ção custo-benefício entre as características dos apartamentos e das casas, que têm área útil, espaço de terreno, privacidade, inexistência de condomínio".

Capuano afirma que a tendência de maior procura de casas se manterá, na medida em que há previsões de substanciais entradas de recursos na habitação, principalmente na construção de casas, que exige menores investimentos, se comparada à construção de prédios: "Isto se refletirá no crescimento horizontal da cidade, com a conseqüente valorização das áreas da periferia", diz Capuano.

Este dado já foi detectado na pesquisa, que apontou os apartamentos de menor valor, localizados em bairros periféricos, como os imóveis que mais se valorizaram no período, além das casas em geral. Segundo Capuano, a intensificação da procura em zonas até há pouco preteridas se justifica pelo deslocamento de compradores de outras regiões mais valorizadas, onde os preços chegaram a patamares inatingíveis para suas posses. "Essa procura, ao lado da diminuição da oferta (uma vez que os proprietários, por falta de informação suficiente sobre o pacote econômico, retiraram os imóveis da venda) contribuiu para o aumento de preços nas zonas periféricas", disse Capuano.