

92

Imóveis: vendas aumentam. O investidor procura segurança.

O mercado imobiliário começou a registrar, nos últimos meses, um aumento acentuado no volume de negócios. E as causas podem ser encontradas em outro mercado: o financeiro. Os investidores, insatisfeitos com a rentabilidade das aplicações financeiras, perceberam que é hora de aplicar em imóvel. Além, é claro, da necessidade de se comprar um imóvel para moradia.

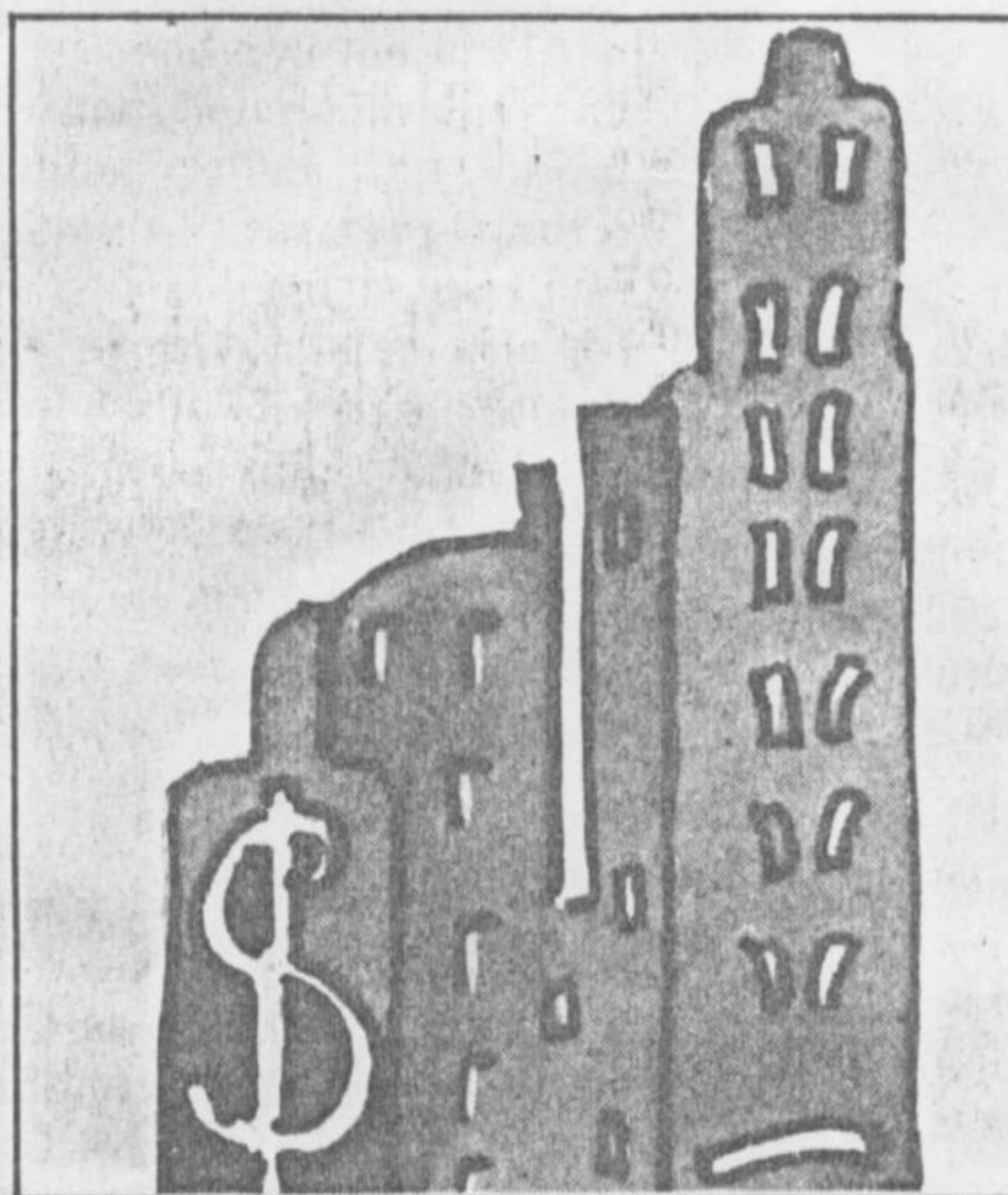
Segundo o ex-presidente do Secovi (Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis), Romeu Chap Chap, o processo de aquecimento começou no segundo trimestre deste ano e se acentuou neste último trimestre, "com a iminência de uma medida mais forte do governo". Na sua opinião, dois fatores causaram a retomada: a fuga dos investidores do mercado financeiro e o lucro que essas aplicações já proporcionaram, fazendo com que muita gente tenha hoje os recursos necessários para comprar um imóvel.

Chap Chap observa que os preços defasados dos imóveis também estão funcionando como fator de atração. Um terreno comprado em agosto de 86 somente agora estaria atingindo novamente o mesmo valor em OTN, já que em 87 o preço médio dos terrenos caiu 50%. "No mínimo 30%", segundo Chap Chap.

De acordo com as estimativas do ex-presidente do Secovi, o aquecimento maior é na faixa até Cz\$ 30 milhões. As pessoas estão comprando com ou sem financiamento, e boa parte, até, pagando à vista.

Já o presidente do Creci (Conselho Regional dos Corretores de Imóveis), Roberto Capuano, detectou um aumento mais acentuado do volume de negócios nas faixas de luxo e alto luxo. Para ele, o que está acontecendo é a realização de decisões de compra que vinham sendo adiadas há algum tempo. A intenção de comprar, explicou, geralmente se mantém estável, mas agora os negócios estão se efetivando com maior intensidade.

O mercado, entende Capuano, se divide em dois segmentos: um é o que depen-



de dos financiamentos do SFH, até 5 mil OTNs, e justamente o que tem recebido, desde 87, um maior volume de oferta (imóveis entre 50 e 80m²). O outro segmento, destina-se da faixa média alta para cima, aos consumidores que estão saindo do mercado financeiro: "Afinal, com uma inflação de quase 1% ao dia, os investidores começam a desconfiar de qualquer tipo de ganho financeiro". Em contrapartida, comentou, "nunca ouvi falar de alguém que tenha perdido dinheiro aplicando em imóveis".

Preços vão subir

Ambos concordam que o aumento da procura, sem o correspondente crescimento da oferta, provocará daqui para frente uma elevação maior dos preços. Capuano ressalta ainda que o encarecimento dos terrenos e elevação dos custos de produção, acima da inflação, também contribuirão bastante para a aceleração dos preços.

Com custos maiores, analisa Capuano, os preços dos imóveis novos sobem, puxando os preços dos usados. (Geralmente, as pessoas vendem um imóvel para comprar outro. Portanto, não podem vendê-los por um preço muito defasado, pois teriam maiores dificuldades na troca.) Como o aluguel é calculado sobre o preço do imóvel, também acabará subindo.

Romeu Chap Chap, por sua vez, prevê que somente agora o volume de lançamentos poderá acelerar-se. Os estoques estão acabando e as construtoras poderão fazer lançamentos com a certeza de que terão compradores.

Mas apesar de a oferta não estar acompanhando o ritmo da procura, é bom observar que o número de lançamentos neste ano tem sido bem maior do que em 87. Segundo levantamento da Embraesp (Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio), até agosto último foi registrado o mesmo volume de lançamentos verificado durante todo o ano passado. Foram 16.607 novos apartamentos colocados no mercado em oito meses, sendo 1.920 somente em agosto, com um custo, por metro quadrado de área útil, de 113,25 OTNs.

O presidente da Embraesp, Luís Antônio Pompéia, destaca que o aumento das atividades no setor imobiliário não ocorreu apenas no segmento destinado a moradias — "nunca foram lançados tantos shoppings e prédios de escritórios" —, e mesmo no segmento residencial a oferta teve uma variação muito grande. É certo que a maioria das unidades lançadas são de dois dormitórios, mas também foram lançados vários apart-hotéis com preços elevadíssimos, que chegaram a 340 OTNs por m² de área útil.

O diretor comercial da Lopes Consultoria de Imóveis, Marcos Lopes, concorda que a crescente recuperação do mercado imobiliário, que segundo ele vem acontecendo desde dezembro de 87, atinge, de uma maneira geral, desde os imóveis de um dormitório até quatro, e abriu espaço para lançamentos inéditos, destinados a faixas específicas.

De janeiro a agosto deste ano, a Lopes registrou um aumento de 326% no volume de negócios, medido em OTNs. Segundo Marcos Lopes, a maioria foi comercializada com financiamento do SFH ou pela tabela direta dos incorporadores: financiamentos que podem chegar a 60 meses, com correção pela OTN mais 12% de juros ao ano.

Denise Campos de Toledo