

Duas dicas para quem quer usar bem seu dinheiro: espere pelo aumento da oferta de casas financiáveis pelo SFH (veja nesta página) e pague seu imposto antecipado para ganhar do Leão (página 10).

Conheça, na 12, uma gente que não tem essas preocupações: os japoneses.

Hora de comprar casa financiada

É a tendência do mercado: construir imóveis dentro dos preços de financiamento do SFH.



Um aumento da oferta de imóveis menores e mais baratos, adequados aos limites de recursos do Sistema Financeiro da Habitação. É essa a situação em que os interessados em adquirir sua casa própria deverão encontrar o mercado imobiliário este ano.

Segundo o presidente do Creci (Conselho Regional dos Corretores de Imóveis), Roberto Capuano, as construtoras deverão aproveitar integralmente o mercado potencial gerado pelos financiamentos. Como os empréstimos do SFH estão limitados a cinco mil OTNs (Obrigações do Tesouro Nacional), a maior parte dos lançamentos será de imóveis com uma área de 60 m², na periferia das regiões mais valorizadas, em bairros como o Aeroporto ou Pompéia, por exemplo.

O mercado imobiliário, avalia Capuano, deverá manter a retomada das vendas iniciada no final do ano passado, enquanto houver financiamento para imóveis usados, cuja oferta é estimada em 150 mil unidades, concentradas nas faixas de menor poder aquisitivo. Ele explica que quem vende um imóvel usado geralmente tem a intenção de comprar um melhor; assim, o processo acaba desembocando em um imóvel novo que, justamente por essa razão, acaba servindo de referência para a fixação de preços dos usados.

Um bom indício do aquecimento do mercado, ele diz, é que, pela primeira vez em dois anos, a pesquisa mensal do Creci, sobre a comercialização de imóveis usados, registrou em janeiro operações com imóveis destinados às faixas de renda mais baixa, em bairros mais afastados (zonas D e E).

Embora considere o limite de financiamento como um parâmetro para

os preços dos imóveis novos, Capuano prevê uma variação de preços acima da inflação. Essa variação, segundo ele, será motivada tanto pelo aumento da demanda (através dos financiamentos) como pelo ajuste dos preços dos usados em relação aos novos, que acompanham a evolução dos custos de construção, atualmente pressionados pela escassez de mão-de-obra.

O presidente da Embraesp (Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio), Luís Antonio Pompéia, também espera, este ano, por um aumento da oferta de imóveis menores e mais baratos, especialmente de dois e três dormitórios. E acredita que os lançamentos de apartamentos poderão atingir de 20 a 22 mil unidades, dando continuidade a um crescimento da oferta que vem sendo registrado pelo mercado imobiliário desde 1983.

Quanto aos preços, a sua expectativa é de que o custo por metro quadrado de área útil caia um pouco, com o lançamento de apartamentos "econômicos", mas que poderão ter um preço total (incluindo áreas de uso comum como garagens ou piscinas, por exemplo) um pouco maior.

Balanco

No ano passado o mercado imobiliário registrou uma queda na oferta e uma variação menor dos preços em relação ao ano anterior. Mas esse não deve ser um motivo de preocupação para quem considera os imóveis como um bom investimento. Como explica Pompéia, 1986 foi um ano atípico, com um comportamento fora dos padrões normais, o que impede qualquer comparação honesta. Em relação a anos anteriores, o metro manteve em 87 a curva ascendente de preços e oferta.

De acordo com o balanço da Embraesp, em 1987 foram lançados em São Paulo um total de 272 empreendimentos e 16.377 apartamentos (excluindo-se unidades de cobertura e térreo). O maior percentual foi de imóveis de dois dormitórios, que atingiram 113 empreendimentos e 8.768 unidades. Os imóveis de três dormitórios ficaram, respectivamente, com 92 e 5.252; os de um dormitório com 22 e 1.427; e os de quatro, com 45 e 930.

No ano anterior, apesar das distorções geradas pelo Plano Cruzado, os imóveis de dois dormitórios também ficaram em primeiro lugar, atingindo 10.038 unidades em 159 empreendimentos, seguidos pelos de três (9.319/236), de um (6.612/84) e de quatro (6.421/267). No total, foram 677 empreendimentos e 31.890 unidades.

Em termos de preços, enquanto em 1986 a média total ficou em 10.734,64 OTNs, no ano passado caiu para 7.901,44 OTNs. O preço por metro quadrado de área útil baixou de 110,84 OTNs para 92,09 OTNs. Da mesma forma, a metragem média diminuiu de 99,29m² para 80,81m². Em 1986, na empolgação do congelamento de preços, o mercado imobiliário assistiu ao boom de lançamentos de imóveis a preço de custo. Uma situação que se inverteu completamente em 87, devido ao exagero da oferta e à elevação dos preços dos materiais de construção.

Em 86 foram lançadas 17.003 unidades com preço fechado e 14.887 com preço de custo; em 87, 13.365 unidades foram colocadas no mercado com preço fechado (mais da metade construída com financiamento) e apenas 3.012 com preço de custo.

Denise Campos de Toledo

Casas só com inflação baixa

O setor da construção civil não aumentará a produção de casas e apartamentos enquanto o governo não controlar a inflação. O presidente do Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis de São Paulo (Secovi), Miguel Sérgio Mauad, afirma que os construtores podem duplicar em três meses o número de obras destinadas às classes média e média baixa. Não fazem isso, porém, porque temem os riscos gerados pela alta da inflação.

"Acreditamos que enquanto não houver um corte de despesas do governo, uma redução do déficit, nós não vamos ter inflação contida. Se houver qualquer sinalização do governo de que ele está controlando a inflação, nós vamos ter o empresariado trabalhando. Hoje, não estamos sentindo no meio dos associados do Secovi esta disposição de trabalhar. Reconhecemos que tem havido empenho por parte do governo, mas entendemos que o que foi dito e o que está sendo feito é muito pequeno em relação ao que deve ser feito", declara Sérgio Mauad.

Portanto, se a postura do governo diante dos seus gastos permanecer inalterada o déficit habitacional — 10 milhões de unidades — continuará aumentando. Isto porque, apesar de o Secovi registrar aumento de 35% na procura de imóveis após o estabelecimento das novas regras habitacionais, uma grande parcela de famílias continua com o acesso à casa própria vedado.

Sem dispor de números concretos, Mauad diz que desde o início do ano aumenta o volume de imóveis negociados, proporcional à procura. Entretanto, a oferta vem caindo, o que se reflete num aumento de preços. Hoje, o Secovi acredita existirem 20 mil unidades para serem negociadas em São Paulo, 60% das quais com dois dormitórios.

Este reaquecimento do mercado acompanha o que aconteceu no quarto trimestre do ano passado. De acordo com a pesquisa "Comportamento do Mercado Imobiliário", divulgada ontem pelo Secovi, 25,5% dos imóveis habitacionais à venda na cidade de São Paulo foram negociados, o que foi considerado o melhor desempenho do ano. Do total de 1.650 unidades vendidas pelas 100 empresas pesquisadas, 81% o foram com financiamentos do Sistema Financeiro Habitacional.

A boa performance deveu-se ao retorno da classe média ao mercado, que adquire imóveis com dois dormitórios principalmente, de valores inferiores a Cz\$ 3 milhões. As unidades de quatro dormitórios e os imóveis comercializados pelo sistema de Preço de Custo tiveram menor desempenho no trimestre.

Ainda assim, Sérgio Mauad diz que a classe média continua prejudicada, pois falta uma faixa adicional de financiamento que cubra o preço do imóvel em bairros com melhor infra-estrutura, como os de São Paulo.

Ele gostaria que o governo aumentasse o teto de financiamento para 7 mil OTNs, sem alteração na atual renda mínima exigida de Cz\$ 114 mil para o teto de 5 mil OTNs. Ou então, criar uma taxa de juros especialmente para atender financiamentos até 7,5 mil OTNs, com valor menor do que os 14% atualmente praticados, considerados altos pelo presidente do Secovi.

Sérgio Mauad entende que é o momento de o governo deixar disponível financiamentos para quem tenha Cz\$ 100 mil de renda, para comprar o imóvel que deseja. E acreditar que existirá uma "reação da economia para recuperarmos o poder de compra". Assim, sem esta ousadia do governo, o mercado habitacional para a classe média continuará crescendo numa velocidade muito menor do que a demanda.

Os preços dos imóveis são afetados por isso. Em 1987, a mudança do perfil do imóvel ofertado (de predominância das classes média alta e alta para os das classes média e média baixa) fez o valor médio do preço real cair entre 18% e 20%. E com o início das construções de imóveis com dois dormitórios, principalmente a partir deste início de ano, os preços têm subido. A correção dos valores pela OTN, refletindo o aumento da inflação, não deve ser levada em consideração no preço final do imóvel. Portanto, para Sérgio Mauad, não há registros de aumentos significativos. Segundo ele, não se deve esquecer que o preço final do imóvel é consequência do custo de produção. "Os materiais de construção têm aumentado, poucos por abuso, outros por adequação dos preços, defasados desde o Plano Cruzado."

Locação

Segundo Sérgio Mauad, o mercado de locação continua parado. Os despejos aumentam. "Em 1979, um terço dos compradores de imóveis eram investidores do mercado de locação. Hoje, nem 2% fazem isso", diz. O projeto de lei do inquilinato elaborado pelo consultor-geral da República, Saulo Ramos, continua parado em Brasília. O presidente do Secovi entende que o projeto deve ser aprovado o mais rápido possível e com duas alterações: a ampliação da denúncia vazia para todos os imóveis locados e a extinção da faixa de aluguel de interesse social, que considera entraves ao crescimento da oferta no setor.

Cleinaldo Simões

Previsão de oferta para o 1º semestre de 88

Tipo	Estoque final no 4º trimestre/87	Previsão de novos lanç.	oferta prevista
1 Dorm.	428	425	853
2 Dorms	1975	1974	3949
3 Dorms.	1675	504	2179
+ 3 Dorms.	749	123	872
Total	4827	3026	7853

Estágio dos imóveis no 4º trimestre de 87

Estágio do Imóvel em Oferta	Nº de Unidades em fase de vendas no trimestre	Nº de Unidades vendidas no trimestre
Na planta	1415	272
Em construção	4227	1058
Totalmente acabados	835	320
Total	6477	1650

A pesquisa do Secovi (baseada em levantamento em 100 empresas da capital) mostra um aumento de oferta para este semestre, principalmente para 2 dormitórios.