

## HABITAÇÃO

# Construtoras recuperam vendas

*Projeções dos empresários indicam que a oferta de imóveis este ano poderá chegar a 18 mil unidades*

WANISE FERREIRA

Grças à ampliação do valor de financiamento, ao alongamento dos prazos de pagamento oferecidos pelas construtoras e à adequação do padrão dos imóveis a um poder aquisitivo mais baixo, os empresários do setor imobiliário estão podendo comemorar a retomada das vendas de imóveis novos. No entanto, ape-

sar de regulamentado, o financiamento para a compra de imóveis usados continua fechado e para aqueles que estão nas faixas de renda mais baixa ou intermediária são escassos os programas de moradia.

Teriam de ser construídas 1 milhão de moradias por ano no País para suprir parte do déficit habitacional já existente e atender ao crescimento da demanda, segundo previsão de empresários. "Tivemos nos primeiros sete meses deste ano uma recuperação contínua das vendas, a oferta de imóveis novos nesse período foi de 7.900 unidades e até o final do ano pode

chegar a 18 mil imóveis", comentou Ricardo Yasbeck, o próximo presidente do Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo (Secovi).

Para Romeu Chap Chap, membro do Conselho Consultivo da Federação Internacional das Profissões Imobiliárias/Brasil, o ano de 1993 deverá ser de transição entre "o ruim e um futuro melhor".

O otimismo dos empresários tem como base vários indicadores. Foi, por exemplo, regulamentado pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) o Fundo de Investi-

mento Imobiliário. Além disso, o setor deve receber recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo no valor aproximado de US\$ 1,3 bilhão.

Com a queda acentuada do poder aquisitivo, as construtoras adaptaram o padrão dos imóveis. Para Yasbeck houve também um esforço de ganho de produtividade, que resultou na diminuição dos preços reais dos imóveis em até 20%, comparado ao ano passado. Esses fatores colaboraram para o aumento das vendas de imóveis novos, na faixa de US\$ 100 mil, mas principalmente os da faixa de US\$ 50 mil.

## Capuano pede mais financiamentos

O presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis (Creci), Roberto Capuano, não compartilha do mesmo otimismo dos demais empresários do setor. "Não vejo motivo para comemoração", afirmou. Ele lembra que a escassez de financiamentos foi agravada com o aumento do limite de crédito a ser financiado para cada imóvel novo.

"Se não existem recursos no SFH, o ideal é ampliar o número de beneficiados e não o valor a ser concedido a uma faixa de renda que não é o perfil básico da população, mas uma elite", ressaltou. Capuano defende a concessão dos créditos do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) diretamente para os compradores de imóveis e a instituição da locação social pa-

ra os mais pobres, com parte do valor subsidiado diretamente pelo governo federal.

Ele também lembrou que hoje não há disponibilidade de recursos para a compra de imóveis usados, o que obriga o consumidor que não pode pagar à vista a recorrer aos imóveis novos porque só eles dispõem de financiamento bancário. "Ele é obrigado a pagar mais caro." Com isso a oferta de cerca de 150 mil imóveis usados tem um ritmo lento de vendas. "Só está aumentando um pouco agora porque as pessoas estão procurando ativos reais para investir,

**"HÁ UM DÉFICIT DE 10 MILHÕES DE MORADIAS"**

em função da insegurança econômica", observou.

Para Capuano, também é grave o fato de não haver prioridade para as faixas de baixa renda na concessão dos empréstimos habitacionais.

Segundo ele, o déficit habitacional no País é de 10 milhões de moradias, dos quais aproximadamente 50% envolvem situações precárias. "Não há qualquer esboço de uma política habitacional e apesar de haver pessoas com talento no governo, há grande distância entre intenções e condições de execução para que sejam eficientes", ressaltou.

## Gigante em números

### Principais indicadores do setor da construção civil

Participação do setor no PIB de 91	- 7% (direto)
Peso nos investimentos do País em 91 (formação bruta de capital fixo)	- 70%
Trabalhadores na construção civil	- 4 milhões*
Déficit habitacional (estimativas)	- 12 milhões (Brasil) 2,5 milhões (São Paulo) 1 milhão (Capital)

## Financiamentos Habitacionais

### Média anual por período — em mil unidades

Período	BNH/CEF	SBPE**	Total
81/82	240	263	503
83/88	30	49	79
90/91	255	39	293
92	—	64	64

\* estimativa  
\*\* Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo  
Fonte: Secovi