

MERCADO IMOBILIÁRIO *Queda no preço e na renda do aluguel leva proprietários a "desimobilizar" o patrimônio*

Investidor troca imóvel por liquidez

RITA NAZARETH
da Reportagem Local

Desde o início do Real, o preço do metro quadrado de imóveis em lançamento em São Paulo perdeu, em média, 12,9% de seu valor. O abalo no setor provocado por duas crises mundiais e o desemprego também atingiu quem contava com a renda de aluguel. Com menos demanda, a oferta aumentou, fazendo a renda cair 15% em 98 e 8,27% em 99.

Esses dados, embora não possam servir para todos os tipos de imóvel, traduzem um cenário de descontentamento do investidor que espera retorno no curto ou médio prazo.

Cansado de fazer concessões a seu antigo inquilino, o engenheiro Jaime Scatena decidiu vender, há dois anos, um imóvel que trazia desde 92 ao menos 1% de rentabilidade ao mês. O dinheiro da venda, aplicado numa composição de poupança (50%), fundos de renda fixa (40%) e de ações (10%), rendeu até hoje 30,9%.

"No ano anterior à venda, o inquilino havia proposto baixar o aluguel de R\$ 1.500 para R\$ 1.100, e eu aceitei", afirma. "Quando ele propôs diminuir para R\$ 900, eu decidi vender o imóvel."

O apartamento que valia R\$ 150 mil foi vendido por R\$ 125 mil em 98. "Mesmo que tenha conseguido um valor menor do que o de mercado para o imóvel, acho que valeu a pena", diz Scatena. "Os

gastos para manter o imóvel fechado (IPTU, condomínio) chegavam a R\$ 5.000 por ano."

Cálculos da LAM (Lloyds Asset Management) mostram que, se aplicado mensalmente, o valor das despesas atingiria cerca de R\$ 85 mil em dez anos. Já os recursos da venda do imóvel, se continuarem aplicados, atingirão R\$ 436.800 no mesmo período.

Retorno pontual

Desengessar o patrimônio e aplicar os recursos em ativos de maior liquidez representam uma boa oportunidade para quem precisa de dinheiro agora ou acredita que sua capacidade de re-colocação no mercado em caso de desemprego é baixa.

"Os juros da renda fixa continuam altos, mesmo com a perspectiva de queda, e a Bolsa tem grande potencial", diz Gilberto Poso, gerente de risco da LAM.

A prevista recuperação da economia deverá contribuir para a melhora do cenário do setor imobiliário (leia abaixo). "Mas o investidor deve considerar que esse setor tem uma defasagem de até nove meses", diz o consultor imobiliário Cícero Yagi.

Quem optar pelo ativo financeiro deve atentar para o aumento do risco no dia-a-dia em relação ao setor imobiliário. "A estabilidade dos imóveis é maior, e quem aplicar no mercado financeiro deve estar preparado para oscilações mais fortes", diz Poso.



Jaime Scatena, que desistiu de investir em imóveis e partiu para aplicações no mercado financeiro

Demanda é por comerciais sofisticados

da Reportagem Local

A maioria dos imóveis comerciais locados e vendidos em 99 está fora do centro de São Paulo e é de altíssimo padrão. Segundo a consultoria Cushman & Wakefield, 60% dos 53 mil m² desenhados na cidade se localizam ao longo do rio Pinheiros — 32 mil m² só na região da av. Luís Carlos Berrini.

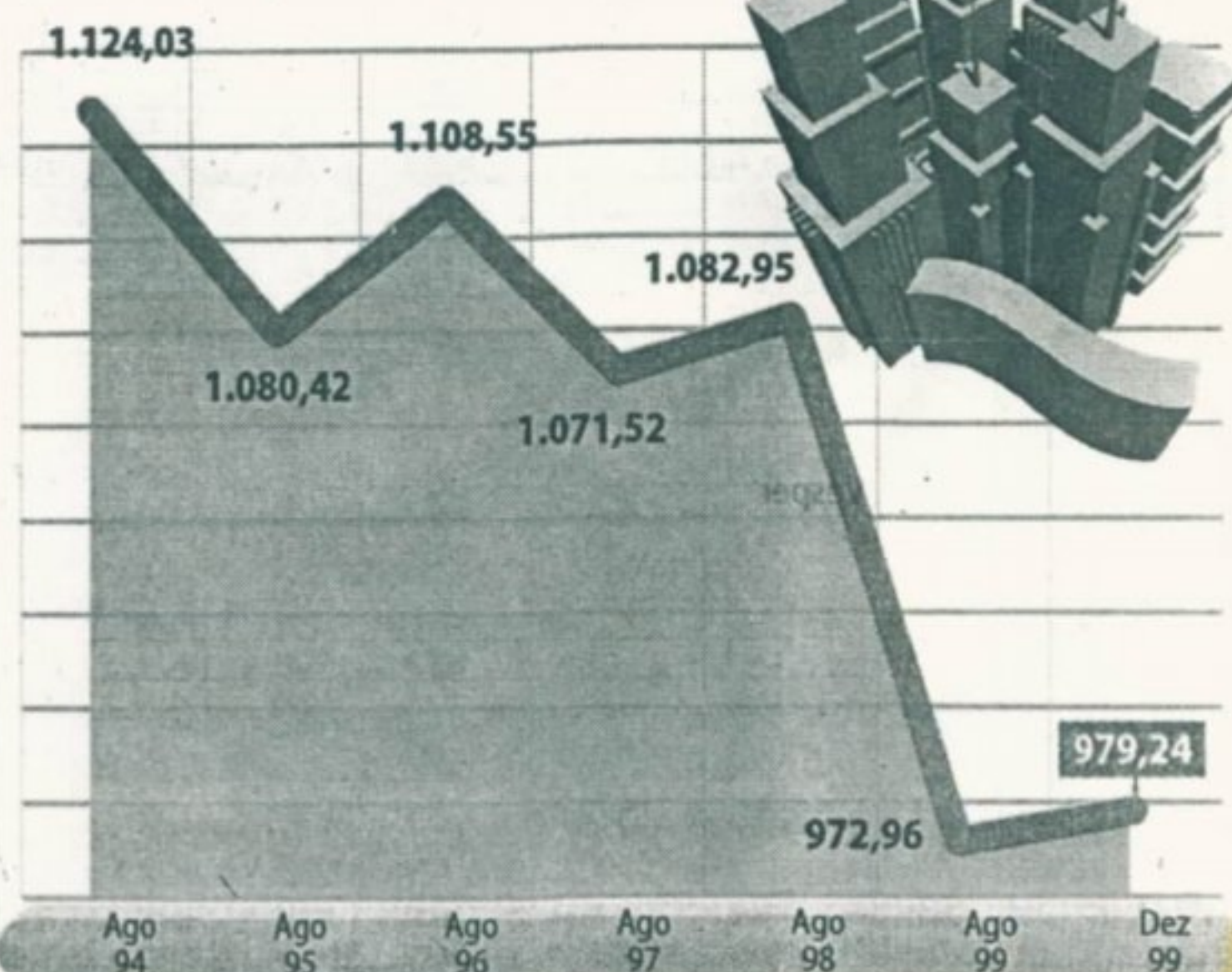
"Essa região recebe cada vez mais grandes empresas", diz o diretor Paul Weeks. "E 63% dos imóveis 'absorvidos' na Berrini são considerados de altíssimo padrão."

Por representarem apenas 16,74% do estoque da cidade, esses imóveis estão dando excelente retorno ao investidor — entre 1% e 1,5% ao mês.

Segundo a Hubert Imóveis e Administração, enquanto a locação subiu 19,51% na região da av. Paulista e 14,92% na área da av. Faria Lima, os antigos imóveis do centro da cidade tiveram queda de 5,13%. (RN)

Evolução dos preços de imóveis em SP

Valor do m² de lançamentos, em R\$*



*Média mensal semestral, tendo como base valores de dezembro de 99, já descontando o IGP-M da FGV
Fonte: Secovi, com base nos dados da Embraesp

Melhora é lenta, mas começou

da Reportagem Local

Ainda não se pode falar em recuperação do setor imobiliário, mas a queda dos juros já começou, por exemplo, a aquecer a desova de imóveis. Com maior facilidade de financiamento, a velocidade de vendas sobre o estoque de imóveis, segundo o Secovi (sindicato da habitação), fechou 99 em 7,7% — próximo da média histórica do setor, de 11%.

"Com a melhora da economia, as vendas devem continuar se aquecendo", afirma Cláudio Bernardes, vice-presidente do Secovi. "Mas o nível histórico de velocidade de vendas ainda não deve ser atingido em 2000."

Para Roberto Capuano, presidente do Creci (Conselho Regional de Corretores de Imóveis), es-

sa maior demanda deverá começar a se equilibrar com a grande oferta de imóveis vagos.

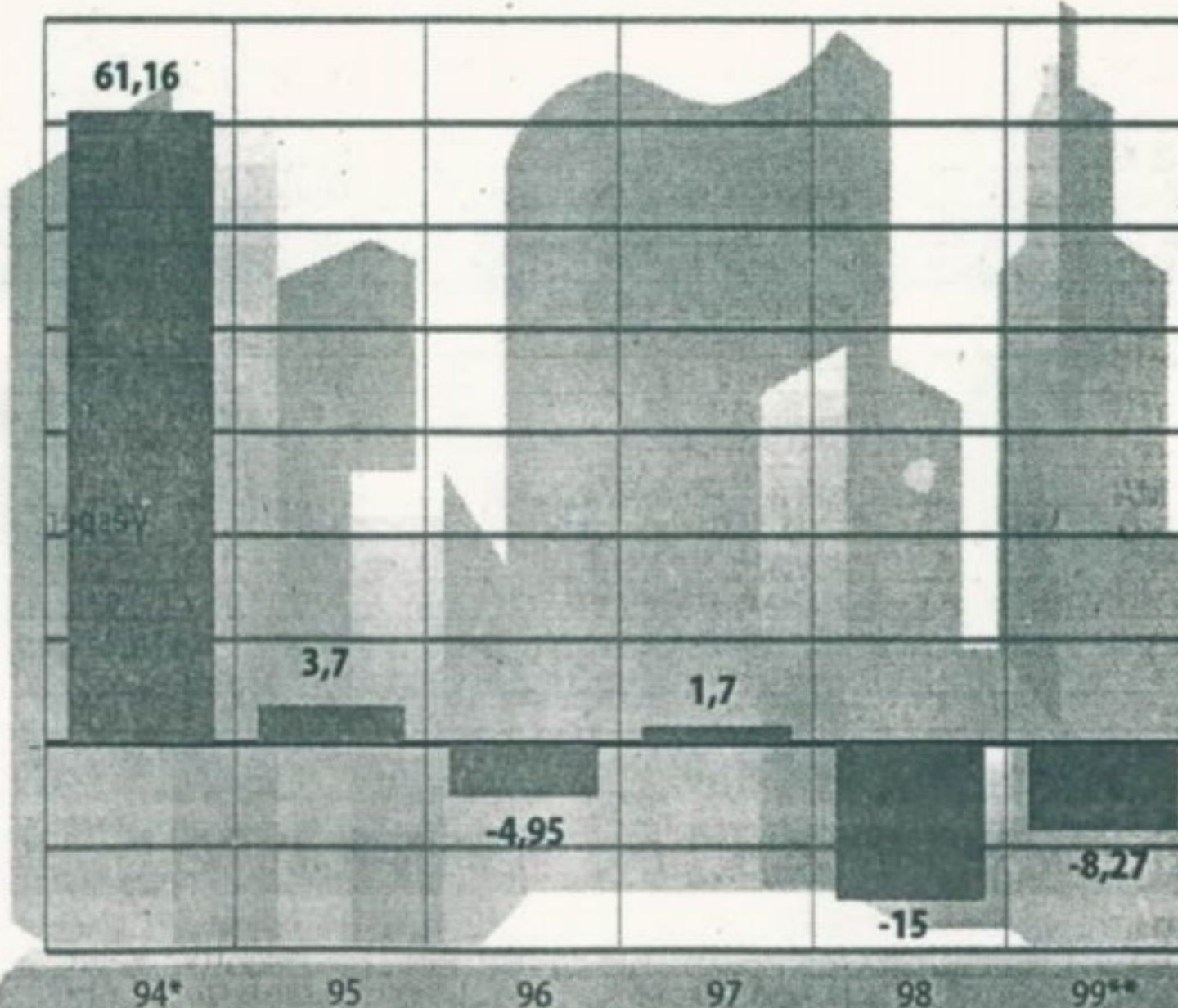
Segundo o Secovi, a oferta de imóveis novos para a venda estava em 12.948 unidades no final do ano passado. Já a Aabic (Associação das Administradoras de Bens, Imóveis e Condomínios) fala em 30.300 imóveis residenciais vagos para locação.

"Mas a minoria é de imóveis populares, de dois ou três dormitórios", diz Capuano. "Quem quer valorização e rentabilidade deve investir em imóveis populares na periferia e esquecer a cobertura nos Jardins."

Já Hubert Gebara, presidente da Hubert Imóveis e Administração, acredita que os aluguéis devem parar de cair no setor residencial e se estabilizar. (RN)

Proprietários de imóveis ganham menos

Varição dos aluguéis residenciais em SP, em %



*Após julho
**Até novembro

Fonte: Hubert Imóveis e Administração