

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