

Mercado imobiliário cresce com lentidão e não vê motivo para euforia em 2001

Volume de lançamentos e comercialização de imóveis superou resultados de 99, mas o crescimento negativo em relação aos anos 80 fez com esta tenha sido uma década perdida para o setor imobiliário, segundo avaliação de Romeu Chap Chap, presidente do Sindicato das Empresas de Compra e Venda e Locação de Imóveis (Secovi-SP).

No entanto, ele acredita que, em conjunto com o governo, o setor pode identificar mecanismos para retomar o crescimento.

A diretoria do Sindicato das Empresas de Compra e Venda e Locação de Imóveis (Secovi-SP), sindicato que representa o setor imobiliário e os condomínios no Estado de São Paulo, apostou que 2000 seria o ano da grande retomada do mercado. Condição para essa possibilidade à inexistência de revezes no cenário político e econômico e, especialmente, à manutenção da queda das taxas de juros, fundamental para as atividades do setor.

“No que diz respeito ao citado cenário, podemos dizer que as previsões praticamente se confirmaram. As oscilações no âmbito da política e da economia não chegaram a abalar o andamento de nosso programa de estabilização, o qual, inclusive, mostrou resistências também às mudanças externas, que felizmente,

foram muito mais leves do que as provocadas pelas crises do México, Ásia e Rússia. Mesmo o aumento do preço do barril do petróleo foi bem absorvido. Tanto, que o governo pôde cumprir sua meta de juros com viés de baixa – ainda que os atuais 16,5% ao ano continuem muito altos para a indústria imobiliária, principalmente em face de uma inflação em torno de 6% a 7% ao ano”, analisa Romeu Chap Chap, presidente do Secovi-SP.

Já no que se refere à previsão de que este seria o ano da “grande” retomada do mercado, tal prognóstico não se confirmou. Segundo Chap Chap, essa magnitude só seria alcançada se algumas medidas tivessem se concretizado, como o “pacote” de estímulos à habitação que chegou a ser anunciado pelo presidente da República,

Fernando Henrique Cardoso, durante a 1ª Conferência Nacional da Indústria da Construção (Confic).

Recursos para a habitação

“No escopo desse conjunto de ações estariam a revigoração do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e o funcionamento do SFI (Sistema de Financiamento Imobiliário), incluindo maior direcionamento dos recursos da poupança para a habitação, substituição da Taxa Referencial (TR) por um índice de preços ao consumidor, etc. O esperado choque de estímulos ao setor não ocorreu, posto que o governo optou por medidas pontuais. De certa forma, isso pode ser até mais adequado, dada a complexidade de várias questões. O im-



“Não recuperamos o passado; tocamos o presente com resultados módicos; projetamos o futuro com prudência e realismo”

Romeu Chap Chap

portante é que o processo de fomento à política habitacional foi, pelo menos, iniciado”, avalia o presidente do Sindicato, para quem também faltou, por parte dos agentes financeiros privados, maior compromisso no combate ao déficit de moradias, com oferta de volume de crédito mais significativo para o setor. Prova disso reside no fato de que 64% das vendas tiveram financiamento direto dos incorporadores – o SFH respondeu por apenas 33% e outros tipos de recursos pelos 3% restantes.

Ritmo preocupante

Ainda que os resultados do mercado do ano passado estejam aquém do poder de realização dos empreendedores imobiliários, pode-se afirmar que o setor conti-

nuou crescendo, embora lentamente. “O mercado teve índices positivos no desempenho da comercialização e na produção, situação influenciada por três fatores básicos: controle da inflação, menor taxa de juros e a notável atuação da Caixa Econômica Federal, que voltou a financiar a produção”, afirma. “Mas esse ritmo é preocupante, pois não acompanha a demanda da população, sendo insuficiente para combater o déficit habitacional que continua crescente”, pondera.

O controle da inflação e a diminuição de juros conferiram a produtores, vendedores, investidores e compradores de imóveis estímulo adicional. O investimento em imóvel voltou a despertar o interesse dos cidadãos, que passaram a diversificar suas aplicações, estimulados pelas garantias oferecidas por ativos reais. O mesmo com-

portamento foi verificado em títulos lastreados em bens imóveis, modalidade ainda nova, que abriga Fundos de Investimento Imobiliário (FII), Debêntures, Letras Hipotecárias e Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs).

Novos investimentos

“Em 2000, houve o primeiro Fundo de Investimento Imobiliário destinado ao varejo, que foi o Shopping Pátio Higienópolis. Em função do seu sucesso, outros estão sendo anunciados. No que diz respeito aos CRIs, houve até mesmo operação com participação de recursos externos – via agência do Banco Interamericano de Investimento (BID). São demonstrações inequí-



“De acordo com os últimos dados disponíveis (janeiro a setembro/2000), o SBPE financiou somente 28 mil unidades habitacionais”

vocas de que o País finalmente caminha para a criação de seu mercado secundário de títulos imobiliários”, diz Chap Chap.

No que se refere à CEF – continua o dirigente –, a instituição vem apresentando comportamento exemplar. Desenvolveu e implementou programas adequados às necessidades do mercado. E foi além disso: fechou o ano lançando uma campanha de estímulo à poupança, conferindo prêmios aos depositantes, com o que a instituição prevê aumentar o patrimônio das cadernetas em R\$ 10 bilhões neste ano. “Isso significa a possibilidade de R\$ 10 bilhões de novos recursos para a produção de moradias, pois a Caixa direciona

100% das aplicações em poupança para a área habitacional”, afirma.

Na avaliação do presidente do Secovi-SP, o comportamento do mercado imobiliário nos últimos dez anos ficou longe do ideal, diante da performance registrada nos anos 80. “Esta foi uma década perdida para o setor”, lamenta Romeu Chap Chap.

Longe do ideal

De acordo com o dirigente, o mercado apresentou crescimento negativo em relação à década de 80. O Índice de Velocidade de Vendas medido pela “Pesquisa

Secovi” foi bem inferior àquele período. “Nossa média histórica era de 11% a 12% ao mês e fechamos os anos 90 com pouco mais de 8%. Portanto, a performance precisaria melhorar cerca de 33% para recuperar aquele ritmo de comercialização”, afirma.

Também em termos de produção houve perdas. “Estimamos, para o Brasil, lançamento de apenas 150 mil unidades em 2000”, informa, adicionando que esse resultado espelha a brutal redução no volume de financiamentos concedidos pelo Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos (SBPE). De acordo com os últimos dados disponíveis (janeiro a setembro/2000), o SBPE financiou somente 28 mil unidades habitacionais. “Isso é um absurdo, se confrontado com as 261 mil habitações financiadas em 1980”, critica Chap Chap.

Déficit habitacional

A recuperação verificada no mercado, embora significativa, ainda está longe de satisfazer a demanda por moradias. “Atualmente, cerca de 80% da população brasileira mora em cidades. O déficit habitacional calculado em 1996 já somava 5,5 milhões de unidades e, conforme nossas estimativas, deve fechar 2000 em pelo menos 6 milhões. Só na Região Metropolitana de São Paulo faltam 400 mil casas. É preciso investir fortemente em habitação e isso significa também investir na geração de empregos, pois, como é sabido, a indústria imobiliária gera três empregos indiretos e/ou induzidos para cada posto de trabalho direto”, acrescenta.

Por todas essas razões, o presidente do Secovi-SP considera impossível falar em qualquer tipo de euforia no mercado

imobiliário em 2001. “Não recuperamos o passado; tocamos o presente com resultados módicos; projetamos o futuro com prudência e realismo”, avalia. No entanto, Chap Chap aposta que há chances de se recuperar essa década perdida: “Nossa meta é, de comum acordo com o governo, identificar mecanismos para retomar e até mesmo superar o volume de financiamentos que tivemos na década de 80.”

Pesquisa de opinião sobre a realidade e as tendências do mercado imobiliário em 2001, mostrou que a maioria das empresas está otimista: 79,6% das organizações esperam maior número de lançamentos e 81,4% incremento da comercialização.

Na opinião das empresas, a melhor performance deverá ocorrer nos segmentos de moradias populares (opinião de 76,7%) e de escritórios com grandes áreas (43,6% das pesquisadas). No entender de 48,8% dos empresários consultados, flats e apart-hotéis terão menor número de lançamentos.

O mercado de aluguéis

Em relação ao mercado de locação de imóveis residenciais na cidade de São Paulo, a pesquisa confirmou que o processo de realinhamento de valores foi mantido, após o desequilíbrio que marcou o setor nas últimas décadas, fruto das frequentes intervenções governamentais nas relações inquilino/proprietário. “Cerca de 66% da procura concentrou-se nos aluguéis inferiores a R\$ 450,00”, informa o vice-presidente da área no Sindicato, Sergio Luiz Abrantes Lembi.”

O levantamento, realizado junto a 141 administradoras e imobiliárias na capital paulista, mostrou ainda que a variação do valor de aluguel durante o ano passado foi de -5,3%, o que, na

opinião das empresas da área, sinaliza estabilidade. A pesquisa também revelou que os imóveis de maior valor, na faixa de R\$ 451,00 a R\$ 750,00, lideraram as estatísticas de atraso nos pagamentos, com uma participação de 32% sobre o total das carteiras.

Outro dado apurado é que, quanto maior o aluguel, maior a dificuldade de locação. O índice foi de 21,5% para unidades de até R\$ 300,00 mensais e de 27,5% no segmento de valores superiores a R\$ 750,00. No que diz respeito ao prazo que o imóvel leva para ser alugado, o Índice de Velocidade de Locação caiu de 3 meses, em 99, para 2,9 meses, notadamente para as unidades em bom estado de conservação.

