

Economia.

2,5 mil vagas nas Forças Armadas em concursos
Pág. 26

EDITORA:
ELAINE SILVA
ecferreira@redgazeta.com.br
Tel.: 3321.8327
agazeta.com.br/dinheiro
gazetadineiro

IMÓVEIS RESIDENCIAIS

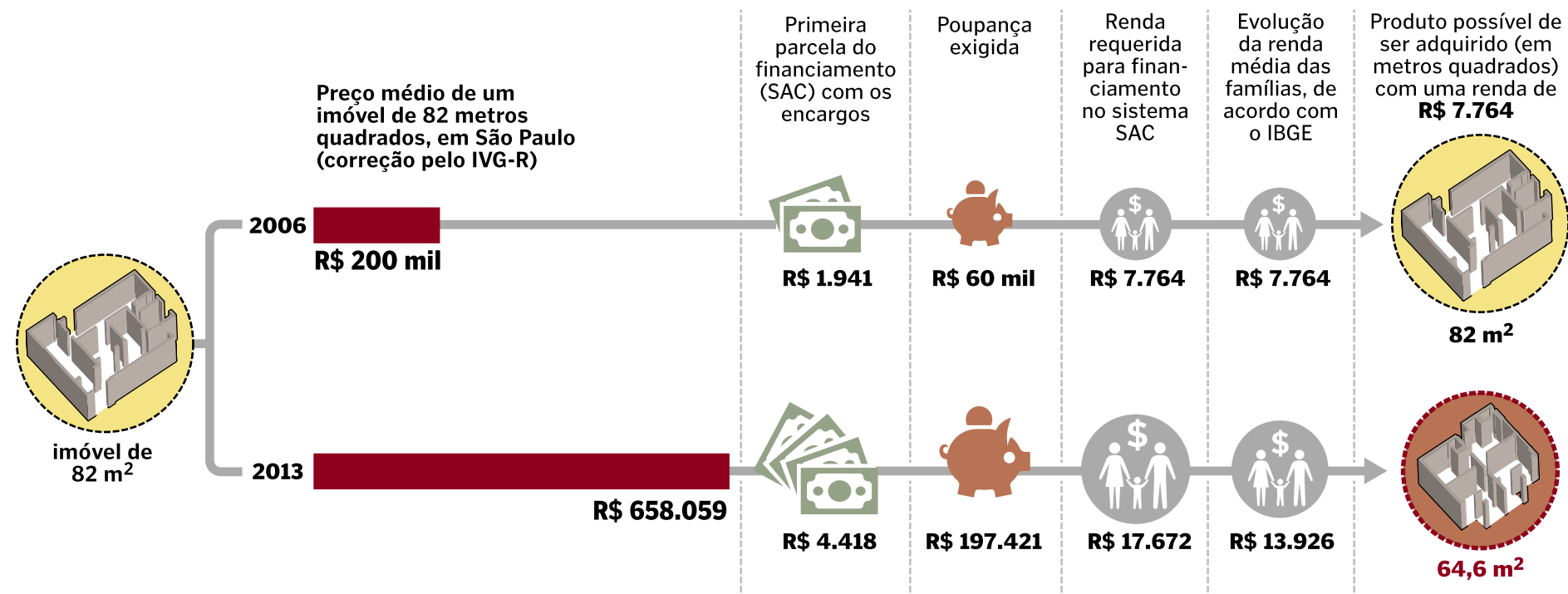
PREÇO SOBE MAIS RÁPIDO

QUE RENDA DA POPULAÇÃO

Em 7 anos, unidade teve alta de 229%, e ganho só cresceu 79%

JÁ NÃO CABE NO BOLSO

Valor das unidades residenciais sobe acima da renda das famílias



Fonte: Núcleo de Real Estate da Escola Politécnica da USP

A Gazeta - Ed. de Arte - Genildo

ABDO FILHO
afilho@redgazeta.com.br

O valor dos imóveis residenciais subiu bem acima da renda média do trabalhador entre 2006 e 2013. Uma casa que no ano inicial dessa comparação valia R\$ 200 mil hoje não sai por menos de R\$ 658 mil, avanço de 229%, ao passo que a renda familiar média, medida pelo IBGE, teve expansão de só 79,3%. O levantamento é do Núcleo de Real Estate da Escola Politécnica da Universidade de São Paulo.

Hoje, para comprar essa mesma casa, a família precisa de renda de R\$ 17.672 e de uma poupança de R\$ 197.421. Em 2006, a renda

exigida era de R\$ 7.764, e a poupança não precisava superar os R\$ 60 mil. Há oito anos, ganhando R\$ 7.764, era possível comprar um imóvel com 82 metros quadrados; hoje só dá para levar um com 62 metros.

Os números dessa simulação levam em consideração o município de São Paulo, mas dão o tom do que vem acontecendo em quase todo o Brasil – os imóveis residenciais ficaram caros para a população. Diante desse cenário, a pergunta que fica é: o mercado vive ou não vive uma bolha?

PREÇO JUSTO

Na avaliação do professor da Politécnica da USP

João da Rocha Lima Júnior, a resposta é “não”. Autor do estudo “Lições sobre Bolhas”, ele explica que os custos da produção (terreno, mão de obra, construção, gerenciamento e despesas legais) subiram muito acima da inflação, pressionando fortemente os preços. Entre janeiro de 2005 e janeiro de 2013, o Índice Nacional de Custo da Construção (INCC), da Fundação Getúlio Vargas, variou 83%, no mesmo período, o preço dos terrenos subiu, em média, 615%.

Nesses oito anos, o custo dos empreendimentos avançou, em média, 16% ao ano, mesmo padrão do

Índice de Valores de Garantia de Imóveis Residenciais Financiados (IVG-R), do Banco Central, que, no período, variou, em média, 16,35% ao ano.

“Isso sugere que o indutor da elevação de preços foi a absorção do crescimento dos custos, com a manutenção das margens de lucro por parte das incorporadoras. Chamamos de bolha a configuração de mercado onde não se tem preço justo, quando entra a especulação. Historicamente, a margem do setor no Brasil fica perto dos 20% em cima do investimento. Quando está acima do justo, é especulação, mas não vejo isso acontecendo ago-

ra”, ponderou Rocha Lima.

ESPÍRITO SANTO

Para o presidente do Sindicato da Indústria da Construção Civil (Sinduscon) do Espírito Santo, Aristóteles Passos Costa Neto, é exatamente isso o que vem ocorrendo nos últimos anos. “Nossos custos vêm subindo muito acima da inflação. Temos a questão dos terrenos, que dispararam de preço com a chegada, a partir de 2006, das grandes construtoras nacionais, e também a da mão de obra. Nos últimos três anos, o custo da mão de obra (salário e benefícios) subiu, em média, 15%. Há 10 anos, a mão de

obra representava 40% do custo de produção; hoje, supera os 50%”.

O dirigente diz que não há nada de extraordinário nas margens de lucro. “Estão entre 10% e 15% de sempre, é o preço justo. No Minha Casa, Minha Vida ficam entre 6% e 10%. Muitas vezes é melhor aplicar na renda fixa, pois remunera melhor e não há qualquer esforço e risco”.

O impacto dessa pressão se reflete nos preços. O Censo Imobiliário do Sinduscon aponta para uma elevação de até 154% no preço do metro quadrado, caso de Itaparica, por exemplo, entre 2008 e 2013.