



Texto para Coluna do NRE-POLI
na Revista Construção e Mercado – Pini – Março 2015

Perspectivas para o Mercado Residencial. Conjuntura Econômica sem Sinais de Melhora e Estoques em Alta Acendem Sinal de Alerta

Eco, MBA R.E., Mestre em Eng. Civil, Alfredo Eduardo Abibi Filho

Este artigo aborda o tema “preço de venda e nível de estoque do mercado imobiliário residencial em 2015 nas principais capitais”, ou seja, tendências de mercado.

Ao analisar tendência de mercado vale recordar cenários anteriores que ajudam a entender o cenário atual, as influências internas e externas ao mercado, conjunturais: local e global, entre outras.

É bom lembrar que em conjunturas estressadas, como a que nos encontramos, as diferenças locais se mostram mais evidentes, encontram-se mais oportunidades e ou mais dificuldades em cada local, o mercado pode se comportar de forma diferente de uma capital para outra, ou seja, o mercado de São Paulo se difere do mercado do Rio de Janeiro, Curitiba e assim por diante.

Foco no mercado paulista, abordando não só as tendências de mercado conjuntural, mas também colocando em discussão as influências locais, pois pode variar de capital para capital.

Divido o artigo em i) comportamento histórico do mercado, ii) tendências 2015.

Um breve resumo da evolução do mercado imobiliário, que servirá de base para o



entendimento para sua evolução e seus reflexos os preços e percepção do mercado como um todo.

Iniciar artigos lembrando a evolução do mercado de *real estate* já está ficando repetitivo, mas seus reflexos ainda são determinantes nos acontecimentos atuais, e não se pode tratar de tendência sem se lembrar da história, base para as conclusões.

A partir de 2005 as grandes empresas incorporadoras através de IPOs, investimentos externos e formação de fundos imobiliários, se capitalizaram de forma significativa, mudando cenário imobiliário nacional, esta abertura é um marco no mercado de *real estate*.

Em paralelo a formação deste novo cenário de *real estate*, o aumento de oferta de crédito ao mercado imobiliário e certa estabilidade econômica do período, criou-se um mercado propício para este crescimento.

Neste período observa-se um crescimento de oferta e de procura, crescimento de um mercado que há muito tempo vinha reprimido por falta de crédito, formando um mercado com maior representação, criando um novo patamar para o mercado imobiliário.

Esta rápida alteração de cenário com o aumento do volume do mercado, acaba impactando no aumento no custo dos empreendimentos e consequente aumento de preço de venda. Como estávamos em um mercado reprimido, este novo cenário de financiamento e oferta foi absorvido criou-se um novo patamar de preço, culminando em 2011.

Um dos principais foi o aumento de custo foi o custo com aquisição das áreas (terrenos), mercado difuso, sem reposição, não profissionalizado, (cada terrenos estão

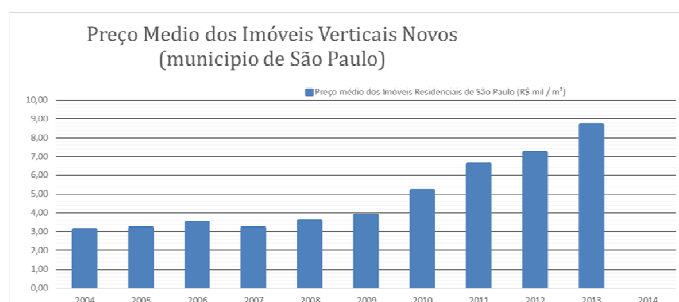
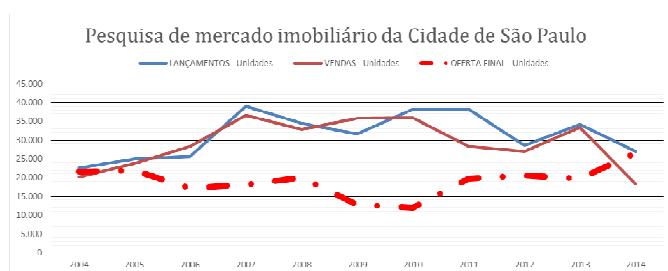


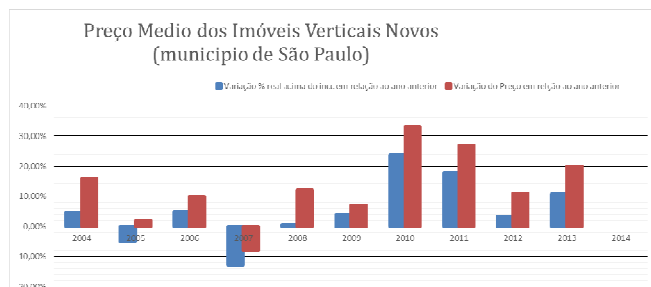
na mão de uma pessoa ou grupo de pessoas e em sua grande maioria não empresas), que formando o seu preço por *benchmark*, impulsionado pela necessidade de performance das novas empresas e aceitação do mercado, elevaram o seu preço.

Outro incremento no custo foi a qualidade dos empreendimentos, hoje os empreendimentos tem muito mais atributos oferecidos aos clientes, a concorrência a fim de se destacar, busca atender as necessidades e anseios do mercado, não só nas áreas privativas dos apartamentos (área do apartamento), mas principalmente nas áreas comuns, alterando assim com a relação de área privativa e área total construída, os novos empreendimentos oferecem muito mais atrações, se posso chamar assim, do que os antigos.

Segue alguns gráficos que representam esta evolução do mercado de real estate, na cidade de São Paulo.

- i) Evolução dos lançamentos, vendas, estoque e evolução do preço no período de 2004 a 2014.





Fonte: Secovi – SP / Embraesp

O Secovi-SP ainda não divulgou o preço médio dos imóveis novos em 2014, uso como referência, índice Fipzap a variação do preço de oferta de imóveis de dez/13 a dez/14 foi de 7,3%, acima no INCC do período que foi de 6,9% no mesmo período. Observe no gráfico de oferta evolução do mercado, dobrou de tamanho após o evento da abertura de capital das empresas incorporadoras, e manteve este patamar de oferta até 2011.

2004 / 2007 anos de crescimento e formação do novo patamar para o mercado imobiliário. Conjuntura econômica propícia.

2008 / 2010 dentro deste novo patamar de oferta formação de um novo patamar de preço para o mercado. Conjuntura econômica com sinais de crise potencializadas pelas crises em economias externas EUA e Europa.

2011/2012 Início de acomodação do mercado, ajuste no mercado, 2011 manteve o patamar de oferta, mas observa-se queda nas vendas e aumento de estoque. Aliado a preocupação do mercado externo e pequeno crescimento da economia brasileira, gerou certa preocupação nas empresas que diminuiram a oferta.

2013 Ano de recuperação de mercado imobiliário, com crescimento na oferta e nas vendas em relação a 2013 em torno de 24%, oferta absorvida com manutenção do patamar de estoque do início do ano. Conjuntura econômica externa não favorável e



interna mais desgastada.

Em São Paulo iniciam-se os debates para a implantação da revisão do plano diretor da cidade e a expectativa de melhoria na lei de zoneamento, velocidade nas aprovações dos projetos. Alterações necessárias, pois a cidade apresenta fim dos estoques de outorga em alguns bairros.

2014 apresentou uma retração em torno de 40% a 2013, mas como visto 2013 foi um ano de recuperação dos anos anteriores, comparado com 2011 e 2012 o ano de 2014 apresentou uma diferença em torno de 24%. Os preços dos imóveis tiveram um aumento em torno de 7%, um pouco acima do incc e acima do igp do período, ou seja apesar das dificuldades apresentou um pequeno aumento real de preço.

Ano marcado pela redução na velocidade de venda dos lançamentos, dos feirões de estoque das grandes incorporadoras e imobiliárias.

Este ano vale um pouco de detalhamento, um dos mais conturbados do ponto de vista econômico e político de todo este período abordado, que apresentou seu efeito direto no resultado, não só no mercado imobiliário, mas em toda a economia nacional. Ano com grandes distrações e dificuldades conjunturais, economia brasileira inicia em crise, aumento da inflação e conseqüente taxa de juros, sediamos a copa do mundo e tivemos uma das mais disputadas eleições presidenciais, além dos escândalos de corrupção no governo e estatais.

Neste cenário as incertezas do mercado são grandes, as distrações postergam a decisão de compra, não é exagero imaginar que nestes eventos perde-se de dois a três meses com grande parte do volume de venda é comprometido, principalmente neste ano.

E é neste contexto que entramos em 2015, conjuntura econômica em crise, mercado



imobiliário que acaba de passar por um ano com muitas dificuldades, com volume de estoque acima da média dos últimos anos e consumidor esperando baixa de preços.

Este ano teremos que atuar com os dois cenários, o macro e micro econômico estressado. Economia inicia mais negativa que em 2014, cenário internacional afetado pela crise na Europa e cenário nacional iniciando com inflação em alta e governo tendo que tomar medidas duras para reverter o quadro.

O mercado imobiliário inicia o ano sem grandes expectativas, ciente que será um ano difícil e de muito trabalho.

Mas algumas diferenças se mostram melhores que 2014, i) menos interferências externas, consciência da conjuntura atual. ii) o governo tomando medidas que podem iniciar uma retração na inflação, como aumento de impostos e redução de gastos. Medidas impopulares que não puderam ter sido feitas no ano passado, iii) em São Paulo, plano diretor aprovado diminuindo incertezas e especulações.

Isto posto, buscando responder as questões iniciais:

- Desovar estoque e evitar novos lançamentos?

Desovar estoques: **sim**; as empresas têm a tendência de minimizar os estoques para esvaziar seus balanços, normal como em qualquer setor. Os feirões devem continuar, lembrando que a média de desconto efetiva nos feirões não é o anunciado, algumas unidades com bom desconto as outras nem tanto.

Evitar novos lançamentos: **não**; As empresas ao fazer caixa reiniciam o processo de aquisição de área e lançamento, não é usual segurar por muito tempo lançamentos, pode se esperar algum evento, ano novo, carnaval, (eleição, copa do mundo) mas estando pronto o produto vai a mercado.



Não estamos em um cenário aonde as empresas evitem comprar, as empresas mantem o seu ciclo de negócios, podem estar mais seletivas, mas sem perspectiva de parada.

Mercado imobiliário ainda se mostra existente e o projeto formatado de forma adequada tem inserção, as distrações e incertezas podem adiar a decisão de compra, mas ainda temos um bom mercado.

Uma condição importante para o mercado imobiliário é a oferta de financiamento, que durante todo este período tem sido presente e este ano deve manter oferta.

- Crescimento (ou estagnação) dos preços nas principais capitais?

Acredito que os preços no primeiro semestre devem acompanhar a inflação setorial, INCC, e se o mercado der sinais de aceitação teremos crescimento real, não vejo espaço para estagnação de preços, nem necessidade, o mercado não está parado.

A oferta deve se manter no patamar de 2014 e acredito que será absorvida, mantendo os níveis de estoque com viés de baixa.

Em São Paulo, devido a transição de plano diretor, as aprovações estão mais demoradas e a oferta deve retrair um pouco, ajudando na regulação dos estoques e preços.

As empresas não têm mais a tendência de testar preço, ou seja não irão comprar terrenos viabilizando com preços acima do que está sendo praticado.
