

Indicadores ABRAINC-Fipe mostram que o setor imobiliário encerra 2015 em baixa e trazem panorama sobre distratos

Pesquisa com 19 incorporadoras do país revelam que vendas superaram lançamentos em 82%; estudo inédito analisa distrato por safra de lançamento

São Paulo, 18 de fevereiro de 2016 – Os **Indicadores ABRAINC-Fipe** referentes ao último trimestre de 2015 registraram 17.794 unidades lançadas, um recuo de 29,6% face ao mesmo período de 2014. No acumulado do ano de 2015, os lançamentos totalizaram 59.778 mil unidades, volume 19,3% inferior ao total lançado em 2014.

Entre outubro e dezembro de 2015, foram vendidas 25.648 unidades, uma retração da ordem de 19,8% na comparação com as vendas do último trimestre de 2014. No ano, as vendas do setor totalizaram 108.906 mil unidades que acumularam uma queda de 15,1% frente ao volume vendido ao longo do ano anterior.

Segundo dados das 19 empresas participantes do levantamento, no último trimestre de 2015, foram entregues 31.286 unidades. Este patamar representa uma redução de 39,2% em relação ao total de unidades entregues ao longo do terceiro trimestre de 2014. Já no comparativo anual, as entregas totalizaram 126.804 mil unidades, número 25,3% inferior ao observado ao longo de 2014.

O mercado continua ajustando a demanda devido ao cenário econômico, que tem gerado uma baixa confiança dos potenciais compradores e dos empreendedores. Com isso, as unidades lançadas em 2015 tiveram uma redução em relação às de 2014, seguidas pelo número de vendas e entregas, explica Renato Ventura, vice-presidente executivo da ABRAINC. “Os lançamentos estão mais restritos por todo o cenário, vemos diminuição nas vendas, mas num patamar mais alto do que a quantidade lançada. Por isso, há uma resiliência na demanda”, afirma o executivo. Em 2015, o mercado vendeu 82% a mais do que lançou.

O mercado disponibilizou para compra, ao final de dezembro, 109.398 unidades. No último trimestre de 2015, foi vendido o equivalente a 20,8% da oferta do período. Trata-se de uma queda de 1,2 ponto percentual face ao observado no final do terceiro trimestre. Comparando-se ao último trimestre de 2014, a queda foi de 3,4 pontos percentuais. Com isso, estima-se que oferta final atual se esgotaria em cerca de 14,4 meses.

Renato Ventura ressalta que, embora a oferta final na comparação entre 2014 e 2015 tenha redução tímida, o imóvel residencial tem peso menor na quantidade de imóveis ofertada.

Para Eduardo Zylbertajn, economista da Fipe, o ano de 2015 se caracterizou por uma forte retração nos lançamentos, movimento que se justifica pela conjuntura desafiadora de nossa economia. “Mas chama muito a atenção o fato de as vendas terem sido quase o dobro do que a oferta de novas unidades.”

Distratos são avaliados por safra de lançamento

Em estudo inédito, os Indicadores ABRAINC-Fipe revelam ainda que os distratos acumularam 12,9 mil unidades no último trimestre de 2015, alta de 20,2% frente ao número de unidades distratadas no mesmo período de 2014. Por outro lado, em termos relativos, houve um recuo na proporção distratada das vendas até dezembro de cada ano: entre outubro e dezembro de 2014, com 2,4% das vendas distratas até dezembro daquele ano. Em 2015, este percentual foi de 0,1%.

Se considerados os distratos em proporção às vendas por safra de lançamento, as unidades vendidas no primeiro trimestre de 2014 apresentam a taxa de distratos mais elevada da série histórica (16,8%).

Para o economista da Fipe Eduardo Zylberstajn, os distratos fazem parte do arranjo institucional do mercado imobiliário há muito tempo, mas ainda não existiam indicadores que permitissem seu acompanhamento de forma consistente. "O mercado é cíclico, então a proposta de acompanhar esse indicador por safras faz todo sentido."

Expectativas 2016

Segundo o vice-presidente executivo da ABRAINC, Renato Ventura, 2016 será um ano difícil. A falta de confiança dos agentes econômicos e os embates políticos do país continuam presentes no mercado. Os preços dos imóveis tendem a ser normalizados, refletindo os custos e acompanhando as taxas inflacionárias para haver produção.

Em relação aos distratos, Ventura destaca que eles continuam relevantes, mas a tendência é que o número absoluto reduza. "Boa parte das aquisições de imóveis, efetuada entre 2012 e 2013, considerou o crescimento do PIB, o que difere da nova geração de compras, que enfrenta um cenário de valorização mais realista."

O estudo

Os Indicadores ABRAINC-Fipe são elaborados pela Fipe com informações de empresas ABRAINC que atuam em todo o país. O estudo, lançado em agosto, vem sendo construído pela Fipe desde janeiro de 2014, é o primeiro conjunto de indicadores do setor imobiliário obtidos nacionalmente.

Para a composição dos Indicadores são consideradas informações sobre lançamentos, vendas, entregas, oferta final e inadimplência do mercado primário de imóveis residenciais e comerciais. Divulgados mensalmente, os números são referentes ao último trimestre consolidado (outubro-dezembro) e ao ano de 2015.

Os dados que compõem os Indicadores são fornecidos à Fipe mensalmente pelas empresas associadas à Abrainc. Após compilar os dados, é feita cuidadosa verificação para garantir a consistência das informações e, se for o caso, as empresas são contatadas para eventuais ajustes ou validação. Em seguida, com os dados validados, os Indicadores Abrainc-Fipe são calculados e, posteriormente, disponibilizados.

Sobre a ABRAINC

A ABRAINC foi constituída em 2013 com o objetivo de levar mais eficiência à gestão, qualificar e aprimorar o processo da incorporação imobiliária. Atualmente a ABRAINC reúne 27 companhias de capital aberto e/ou com presença nacional. Seu objetivo é representar essas empresas, fortalecendo o setor e contribuindo para o desenvolvimento sustentável do país e de suas cidades. A associação atua em defesa da responsabilidade socioambiental, da ética, da integridade e das conformidades técnica, fiscal e urbanística.

Entre os principais temas em debate atualmente na associação estão as questões referentes aos processos de incorporação, ao impacto dos empreendimentos nas cidades, à burocracia nas diversas fases do negócio, à produtividade do setor e à ampliação do crédito e do financiamento.

Fazem parte da ABRAINC as empresas Brookfield, Canopus, Cury, Cyrela, Direcional, Emccamp, Esser, Even, EZtec, Gafisa, Helbor, HM, JHSF, Moura Dubeux, MRV, Odebrecht Realizações, Patrimar, PDG, Plano & Plano, Rodobens, Rossi, Setin, Tecnisa, Tenda, Trisul, Viver e Yuny.

Informações à imprensa:

fsbcomunicação

Carolina Faria – 11 3165-9652

11 5171-8065 / carolina.faria@fsb.com.br

Marco Benatti – 11 5171-8068

11 99440-8627 / marco.benatti@fsb.com.br

Rafael Faro – 11 3165-9693 / rafael.faro@fsb.com.br