PANORAMA IMOBILIÁRIO

SP responde por 27% do estoque do País

Quadro da economia do País pode incentivar a fusão de empresas do setor e deixa o comprador em posição mais vantajosa em negociações

Heraldo Vaz
ESPECIAL PARA O ESTADO

A Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (Abrainc) divulgou a oferta de 96,1 mil imóveis novos à venda no País depois de fechar o balanço de setembro. No mesmo mês, a cidade de São Paulo acumulou 26,2 mil unidades – sejam na planta, em construção ou já entregues – disponíveis para comercialização. A capital responde por mais de um quarto (27%) do estoque total do Brasil.

A Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (Fipe) coleta os dados de empresas associada à Abrainc para definir a quantidade geral ofertada no território nacional. "De fato, esse volume de imóveis é grande", diz o coordenador da Fipe, Eduardo Zylberstajn. "É um problema para as empresas, principalmente nesta época de juros altos."

Segundo Zylberstajn, uma questão pouco explorada é a forma como se vende apartamentos novos no Brasil. "É ineficiente", argumenta. "Quem comprou imóvel em 2012 e, agora, recebe as chaves para fazer o financiamento, achou que teria crédito nas mesmas condições de quando fechou o negócio, mas esse cenário não existe mais."

Divulgado neste mês, os indicadores Abrainc-Fipe, que se referem ao trimestre de julho a setembro de 2015, indicam que a oferta atual de 96,1 mil imóveis novos se esgotaria em 13 meses e meio, levando em consideração a média de vendas deste ano. No trimestre, foram vendidas 25 mil unidades, lançadas 13 mil e entregues 28 mil no País.

Os indicadores são elaborados pela Fipe com informações de 26 companhias de capital aberto e com presença nacional. Brookfield, Cyrela, Even, Gafisa, JHSF, MRV, Odebrecht Realizações, PDG, Setin, Tecnisa, Trisul e Yuny, entre outras, fazem parte da Abrainc. Para Renato Ventura, vice-presidente executivo da Abrainc, os números refletem o momento econômico. Na sua opinião, o mercado oferece boas oportunidades para quem quer comprar.

O CEO do portal imobiliário Zap, Eduardo Schaeffer, afirma ser provável que aconteça algum movimento de revisão na estrutura do setor em termos de número de incorporadoras. "Talvez, aconteça uma consolidação", prevê. "Esse movimento deve estar sendo cogitado e terá impacto no mercado em 2016 e 2017."

Freio. Faz todo o sentido, segundo Schaeffer, as incorporadoras manterem o pé no freio e não saírem lançando novas unidades. "O estoque está altíssimo", afirma, enfatizando que empresas precisam acertar as contas. "Há incorporadoras de médio e grande porte com mais de R$ 1 bilhão no estoque, o que é inviável."

Cenário. Schaeffer concorda que o quadro atual traz oportunidades para quem pretende adquirir imóvel. "É um momento bom de compra para quem tem recursos e financiamento pré-aprovado em banco", analisa. Quem tem dinheiro, segundo ele, consegue um bom negócio, com descontos consideráveis.

Na sua opinião, essa situação vale para qualquer incorporadora em qualquer ponto do Brasil. "Não há região alguma que continue com uma demanda suficiente para manter os preços que vinham sendo praticados", afirma Schaeffer, referindo-se à política de descontos adotada pelo setor nos últimos tempos.

Ele acredita que existe interesse de investidores internacionais em comprar imóveis no Brasil. "O preço em dólar ficou bastante atraente", declara, apontando a alta do câmbio como um impulso para representantes do capital estrangeiro adquirir imóveis. "Talvez, comprem em lotes", diz. Isso, de acordo com Schaeffer, poderia ser um bom negócio para construtoras e incorporadoras. "A venda de lotes reduziria estoques de maneira mais rápida."

Preço. O coordenador da Fipe comenta que os economistas costumam dizer que o preço dos imóveis é um dos mais interessantes da economia, porque reflete todas as características do seu entorno. "As pessoas querem morar num lugar mais seguro, com melhores escolas, melhor infraestrutura urbana, mais acessos e mais área verde", declara Zylberstajn, comentando que são vários fatores que afetam o preço médio praticado em um bairro.

O estoque de 26.195 apartamentos à venda em São Paulo é composto por imóveis na planta, em construção e prontos, lançados nos últimos 36 meses. De acordo com o Secovi, a tipologia de dois dormitórios é a que têm maior oferta na cidade, com 9,2 mil unidades, enquanto estúdios e um dormitório somam 8,1 mil. A seguir, vêm os três dormitórios (com 6,7 mil unidades) e os de quatro ou mais quartos (2,1 mil).

ROBSON FERNANDJES/ESTADÃO

Cenário. Quem comprou em 2012 e agora recebe as chaves não encontra mais as mesmas condições de financiamento

● **Disponível**

96,1 mil
imóveis novos estão à venda no Brasil, segundo estudo mensal da Fipe com as 26 associadas da Abrainc

26,2 mil
apartamentos na planta, em construção ou entregues estão disponíveis para comercialização na capital, de acordo com o último balanço do Secovi

LANÇAMENTO E PRONTO PARA MORAR*

ÚLTIMA OPORTUNIDADE PARA VIVER EM UM CONDOMÍNIO DE CASAS E TOWNHOUSES COM TODA SEGURANÇA E LAZER DO BAIRRO PLANEJADO MAIS COMPLETO E DE MAIOR SUCESSO EM SÃO PAULO.

ARCHOTE.COM

Concepção artística da alameda de casas

Sugestão de decoração da Casa tipo 1 - 91m² - 3 dorms (1 suíte) + quintal • 2 vagas

TERRARA
O bairro planejado para você ser, viver e conviver

CASAS
3 DORMS (1 SUÍTE)
DE 91 E 95M² + QUINTAL • 2 VAGAS

TOWNHOUSES
TÉRREAS E DUPLEX*
3 DORMS (1 SUÍTE) - 87 A 96M²
• 2 VAGAS
• CHURRASQUEIRA NA COBERTURA

Total segurança e mais de 100 itens de lazer, incluindo bosque privativo de 12.000m².
Terrara Center Shop aberto ao público com diversas opções de comércio e serviços.

"Condomínio de casas em São Paulo é muito difícil. Conheço uma pessoa que mora, mas é bem afastado. Pra gente é um lugar ótimo, próximo a tudo. Além do lazer, as piscinas, quadra, tudo que nossos filhos mais adoram. Um deles quis aprender a andar de skate porque tem a pista, começou a andar de bicicleta sem rodinhas aqui."

Simone Colletta Guth Dziurkowski e Aloísio Dziurkowski
Moradores do Terrara

VISITE DECORADOS: AV. INTERLAGOS, 4.455 - ESQUINA COM AV. MIGUEL YUNES

Acesse e baixe os kits informativos do Condomínio Terrara

www.terraracondominio.com.br
4933-7559

Realização, Incorporação e Intermediação: Tiner Excelência, experiência e solidez. www.tiner.com.br
Construção: TBR Construtora www.tbrconstrutora.com.br
Intermediação: LOPES www.lopes.com.br CRECI/SP nº J-19585
Apoio: STOKAREA Guarde seu mundo www.stokarea.com.br

LPS Brasil - Consultoria de Imóveis S/A - Rua Estados Unidos, 1.971 - Jd. América - CEP 01427-002 - São Paulo-SP - Tel.: (11) 3067-0000 – CRECI/SP nº J-19585 - www.lopes.com.br; Tiner Vendas - CRECI/SP: 27009-J - Tel.: (11) 3629-5150. Registro de Incorporação nº R. 48/32.541, registrada em 20 de junho de 2008 e Registro de Incorporação nº R.99/32.541 e R.100/32.541. Incorporação parcial - Fase IV-A e VI-A - Terrara dos Ipês (R.113/32.541 e R.115/32.541), registrada em 20 de julho de 2015, junto ao 11º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo. *As unidades prontas para morar são do tipo Townhouses. **Valor referente à unidade TH 34-03 na condição à vista, mês de novembro de 2015. Medidas das plantas são de eixo a eixo.