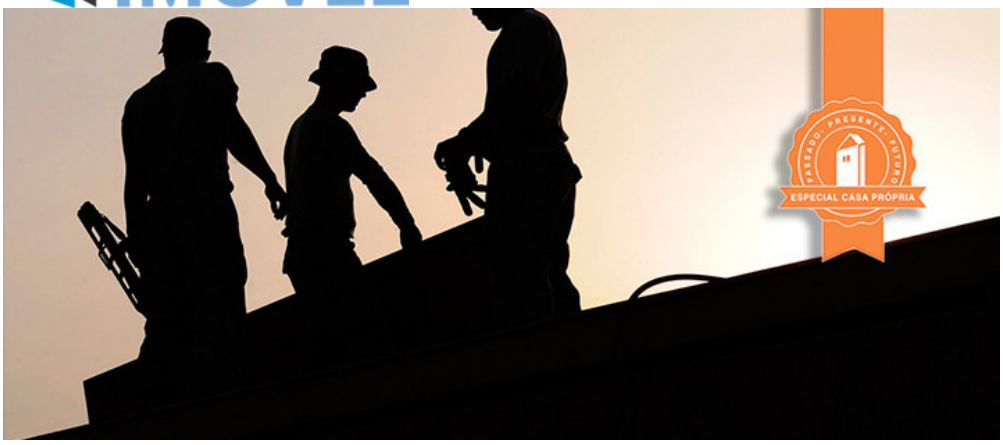


O mercado imobiliário nas capitais brasileiras

Tweet

Compartilhe!

26 de agosto de 2015

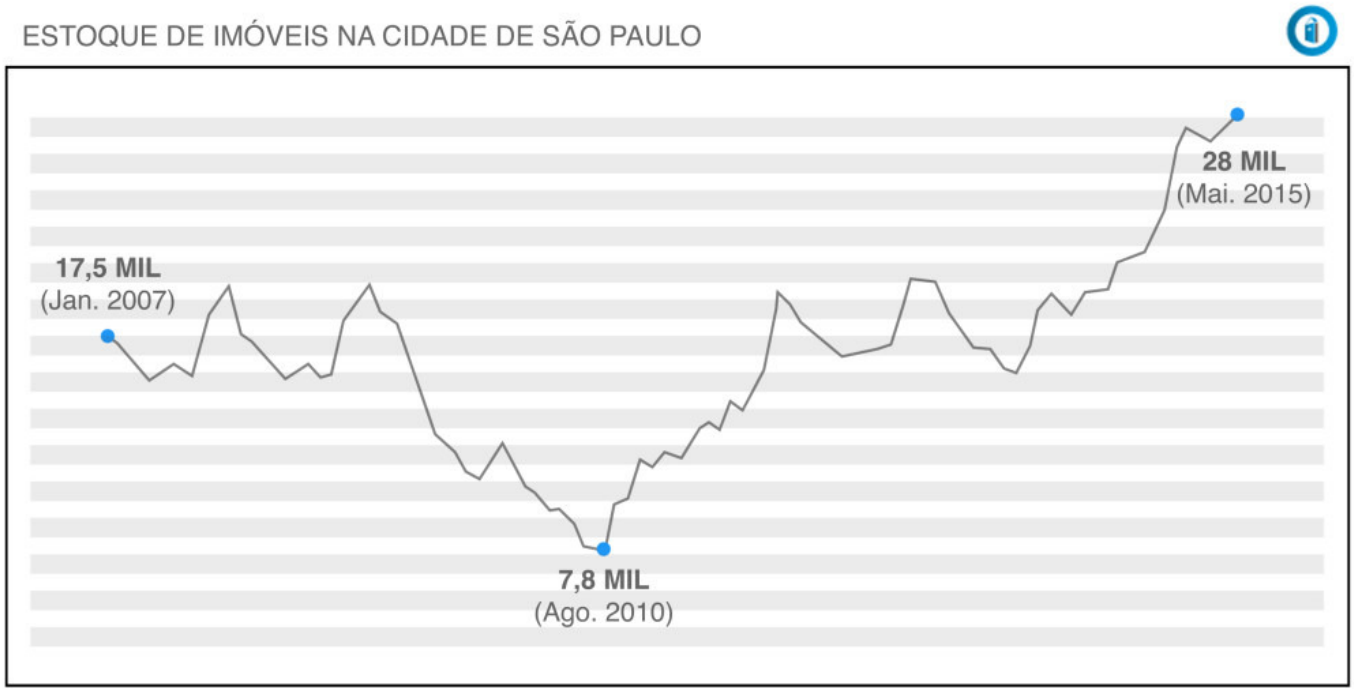
Por Danilo Vivan

Os dados diferem um pouco de praça para praça, mas, de forma geral, mostram uma tendência nacional: após uma década de crescimento, o mercado imobiliário brasileiro vive uma fase de estoques em alta e redução dos lançamentos. Essa perspectiva fica clara em uma rápida pesquisa pelos cenários de algumas das capitais brasileiras.

> Leia também outras matérias do nosso **Especial Casa Própria: Passado, Presente e Futuro** – O avanço da legislação e o crescimento do crédito imobiliário, Escolha a melhor linha de financiamento para conquistar sua casa própria, Saiba as opções para usar seu FGTS na compra da casa própria, Bancos ajustam linhas de financiamento imobiliário e Executivos do mercado imobiliário analisam o atual cenário do setor

Na maior cidade do País, São Paulo, por exemplo, depois de um nível historicamente baixo, 7,8 mil unidades em agosto de 2010, o estoque aumentou até atingir atualmente um total de mais de quase 30 mil unidades, segundo dados do Sindicato da Habitação de São Paulo (Secovi-SP).

Nesse cenário, o total de lançamentos também diminuiu: no acumulado em 12 meses, o total de lançamentos é de 32,2 mil. Em 2010 e 2011, anos áureos do *boom* imobiliário brasileiro, eram cerca de 39 mil unidades lançadas.



Fonte: SecoviSP

Perfil parecido apresentam as capitais paranaense e gaúcha. O bureau de inteligência corporativa Brain publicou recentemente um levantamento sobre a situação do mercado imobiliário em 32 cidades da região Sul. Em Porto Alegre segundo o trabalho, o total de unidades lançadas caiu de 1,6 mil no primeiro trimestre de 2014 para 773 no mesmo período deste ano. A cidade possui atualmente uma oferta de 5 mil imóveis.

diretor de Pesquisa de Mercado da Ademi-PR e diretor do bureau Brain, Fábio Tadeu Araújo

Já em Curitiba, foram 2 mil unidades lançadas no primeiro trimestre de 2014 ante 1,2 mil no mesmo período deste ano. A capital paranaense possui 11,2 mil unidades disponíveis atualmente. Dados da Associação dos Dirigentes do Mercado Imobiliário no Estado do Paraná (Ademi-PR) mostram que o número de unidades vendidas registrou um pequeno avanço no período, de 2,3 mil para 2,4 mil. O diretor de Pesquisa de Mercado da Ademi-PR e diretor do bureau Brain, Fábio Tadeu Araújo, avalia que o estoque é particularmente alto em Curitiba. “A cidade possui 400 mil habitantes a mais que Porto Alegre (1,9 milhão de pessoas ante 1,5 milhão, segundo o IBGE), mas o Volume Geral de Vendas (VGV, que mede o total de colocado à venda em reais) foi mais de duas vezes superior, R$ 14 milhões ante R$ 6 milhões”.

Araújo observa que, tomando como base o levantamento em 32 cidades e que avaliou

também municípios menos populosos, como Ponta Grossa (PR), Itajaí (SC) e Passo Fundo (RS), fica claro que, nas cidades menores, em que o mercado é dominado por pequenas incorporadoras regionais, não houve, proporcionalmente, tantos lançamentos no início da década.

Para o fundador e presidente do site Canal do Crédito, Marcelo Prata, essa questão tem que ver não com aspectos regionais, mas com perfil dos agentes de mercado. As incorporadoras de capital aberto, que, durante o boom imobiliário, se capitalizaram via IPOs – confira matéria completa aqui – e criaram grandes estoques de terrenos têm agora uma enorme quantidade de imóveis para venda. Por isso, o foco dessas empresas, agora, é a comercialização, e não o lançamento. “Os lançamentos estão concentrados nas construtoras regionais”, afirma Prata. “O que está em curso é um ajuste principalmente entre as grandes empresas de capital aberto”.

Unidades lançadas		
	2014	2015
Porto Alegre (RS)	1600	773
Curitiba (PR)	2000	1200
Dados relativos ao primeiro trimestre		
	Jan/Maio/2014	Jan/Maio/2015
Salvador (BA)	463	294

Fonte: ADEMI-PR

O diretor executivo da Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (Abrainc – entidade que representa empresas de capital aberto e não aberto), Renato Ventura, observa que os resultados das incorporadoras de capital aberto, a maioria atuando em todo o território nacional, indicam queda nos lançamentos na comparação do primeiro trimestre de 2015 com igual período de 2014. “As construtoras estão mais seletivas em seus lançamentos”.

A queda no número de lançamentos também tem sido registrada nas capitais do Nordeste. Em Recife, foram lançadas, em abril, 327 unidades, uma redução de 46% em relação a março e de 50,2% na comparação com abril de 2014, segundo dados da Ademi-PE. As vendas no período acompanharam a queda do número de lançamentos, registrando uma redução de 22% na comparação com março e de 26% quando se toma como base abril de 2014. Em Salvador, também houve queda, tanto nas vendas como nos lançamentos. Foram lançadas, de janeiro a maio, 294 unidades, pouco mais da metade das 463 registradas no mesmo período de 2014, segundo a Ademi-BA. As vendas caíram de 1,6 mil unidades para 1,4 mil.

presidente do site Canal do Crédito, Marcelo Prata

O Distrito Federal passa por uma situação peculiar. Caracterizado por ter a maior renda per capita do País e por uma proporção maior que a média de funcionários com estabilidade – e, portanto, maior possibilidade de planejamento de longo prazo para compra de imóveis -, a região sente menos o mau momento. O chamado Índice de Velocidade de Vendas (IVV), calculado pela Ademi-DF, aumentou de 3,5% em

fevereiro para 5,4% em junho. A oferta (estoque mais lançamentos), por sua vez, vem caindo, de 15 mil unidades em dezembro de 2013 para 9 mil em fevereiro, “muito próxima da ‘oferta reguladora histórica’”, segundo o presidente da entidade, Paulo Muniz. O dirigente explica, no entanto, que além de uma situação econômica um pouco diferente do restante do País, os baixos estoques se devem também a questões burocráticas. Ele explica que há um enorme estoque de processos de liberação de obras (licença para construção e Habite-se) parado no Governo do Distrito Federal (GDF), aguardando liberação. “A oferta caiu, mas não estamos tendo retroalimentação, o que gera uma enorme insegurança jurídica para novas obras”.