27/10/2014 - Construtoras liquidando imóveis: como isso afeta as principais cidades do país?

*Por Germano Leardi Neto**

Diversas campanhas na TV vem mostrando construtoras adotando estratégias para liquidar imóveis parados. O fato é consequência de as gigantes do setor terem se empolgado com o bom momento do mercado imobiliário nos últimos anos e terem construído novos empreendimentos nas principais capitais do país em ritmo bastante acelerado. Para se ter uma ideia, entre 2009 e 2012, os lançamentos cresciam 20% ao ano. Enquanto isso, a economia do país, o PIB, chegou a 3,35% de média.

Assim, a demanda não acompanhou o ritmo da oferta e vários imóveis novos, especialmente apartamento e imóveis comerciais, começaram a ficar vazios. E o preço dos imóveis - que subia em ritmo muito maior do que a inflação - começou a se estabilizar.

Além de construir em ritmo mais acelerado que o mercado pudesse consumir, as construtoras pecaram, também, no erro de planejamento e de conhecimento do público. Veja o exemplo de Brasília. A capital federal convive, hoje, com falta de imóveis de dois, três e quatro dormitórios, mas ainda assim o mercado continuou apostando de maneira agressiva em imóveis compactos. Hoje, apartamentos de um dormitório representam 45% dos imóveis sem compradores em Brasília.

Problemas de estoque acontecem em outras grandes cidades. Segundo estudo da Fundação Getúlio Vargas, Salvador apresenta mais de 7,7 mil unidades novas em oferta, enquanto a capital baiana comercializa, em média, 4 mil imóveis residenciais por ano. Curitiba passa por situação semelhante, com também 7,7 mil unidades vazias. Diante desse cenário, as duas cidades diminuíram o ritmo de construção e passaram a se dedicar na liquidação do estoque nos últimos dois anos.

A situação não é tão crítica em outras capitais. Fortaleza é o destaque positivo, com um estoque de pouco mais de 4 mil unidades. Em média, apenas 19% dos imóveis de três dormitórios lançados ficam sem compradores na capital cearense.

Já na capital mais rica do país, São Paulo, o estoque é de aproximadamente 19 mil unidades, situação considerada normal. Para o Sindicato da Habitação de São Paulo (Secovi-SP), uma oferta entre 15 e 20 mil imóveis é o ponto de equilíbrio do mercado na cidade paulista. Tanto é que as construções não pararam em 2013, quando foram lançados mais de 33 mil unidades, um avanço de 16% ante 2012.

As construtoras sempre trabalharam para manter uma margem pequena de imóveis estocados. O problema começa quando o ritmo de construção supera a necessidade da demanda. Atualmente, um imóvel estocado significa muitas despesas para a construtora. Coloque na lista de despesas os gastos com manutenção, segurança e Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU).

Para se livrar de todas essas despesas, as construtoras apostam todas as fichas em promoções de tudo quanto é tipo. Algumas negociam até pela internet. Feirões com descontos entre 5% e 40% também fazem parte da estratégia. A matemática funciona mais ou menos assim: quanto mais baixo for o andar (vista desprivilegiada e problemas de barulho) ou menos vagas na garagem tiver, mais alto é o desconto pelo apartamento.

Mais uma forma de incentivar a compra é oferecendo promoções em eletrodomésticos, instalação de carpetes ou pisos de madeira, entre outros serviços. Promover o pagamento da escritura ou deixar 6 meses de condomínio acertado são outras formas de motivar o cliente a comprar o imóvel. O importante é liquidar os imóveis até encontrar o ponto de equilíbrio do mercado.

*Germano Leardi Neto é diretor de relações institucionais da franqueadora imobiliária Paulo Roberto Leardi.
www.leardi.com.br

InformaMídia Comunicação