

Reportagem de capa

Lançamentos caem 18% no 1º semestre

Oferta de 'imóveis na planta' foi de 9.651 unidades ante 11.809 no mesmo período do ano passado, quando já havia sinais de desaceleração

João Carlos Moreira
ESPECIAL PARA O ESTADO

De acordo com levantamento realizado pela Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio (Embraesp), no primeiro semestre deste ano, o mercado assistiu a uma redução no ritmo de projetos das empresas em relação ao mesmo período de 2014, quando 11.809 unidades residenciais foram lançadas na cidade de São Paulo. Já entre janeiro e junho deste ano o total ficou em 9.651, o que representa uma queda de 18,27%.

A redução confirma o período difícil que o mercado imobiliário atravessa em razão da crise econômica vivida pelo País, com aumento de desemprego, juros mais altos e restrições no crédito. "O patamar de lançamentos não é bom, principalmente porque estamos comparando com um ano (2014) que já foi ruim", diz o presidente do Sindicato da Habitação (Secovi-SP), Claudio Bernardes.

Segundo ele, o Secovi já havia detectado queda de 18,5% nos lançamentos ao fazer a comparação entre janeiro e maio de 2015 e os cinco primeiros meses do ano passado. Bernardes entende que a tendência deve se manter até o final do ano, ainda que o segundo semestre em geral seja melhor do que o primeiro. "A situação se torna mais

Quadro
"O patamar de lançamentos não é bom, principalmente porque comparamos com um ano que já foi ruim"

Claudio Bernardes
PRESIDENTE DO SECOVI

crítica pela falta de boa expectativa. A economia do País precisa voltar a crescer, os indicadores econômicos precisam melhorar", afirma o dirigente.

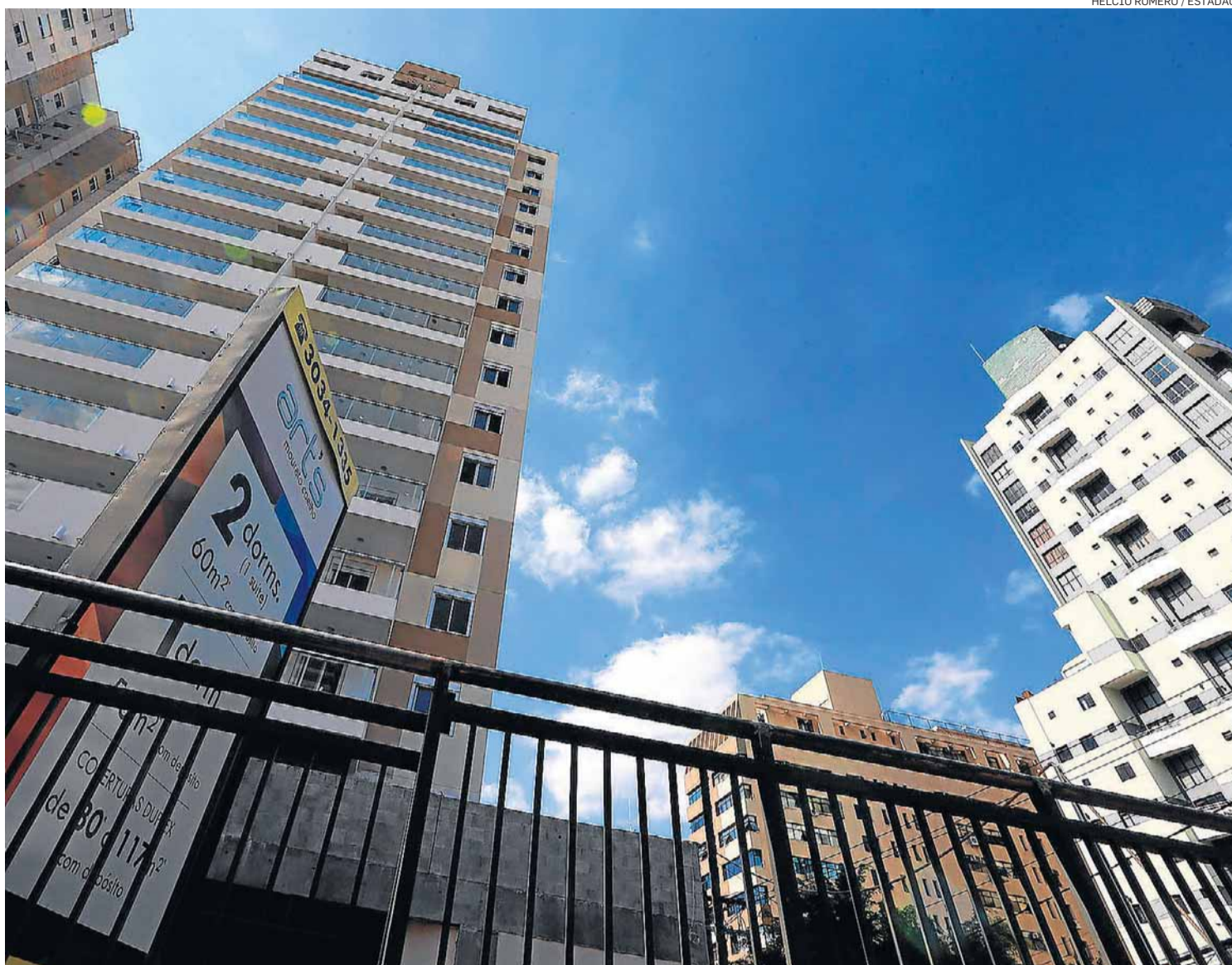
Um dormitório. Pela pesquisa, também é possível comparar as oscilações de preço dos imóveis residenciais entre junho de 2014 e o mesmo mês de 2015. As unidades de um dormitório foram a modalidade que registrou alta, com o preço médio de lançamento indo de R\$ 351.587,51 para R\$ 457.065,70, acréscimo de 30%.

Os preços das casas e apartamentos de dois ou três dormitórios lançados tiveram queda de 20,6% e 31% respectivamente, que pode ser explicada em parte pela diferença de tamanho das unidades. Enquanto em 2014 a média da área total dos imóveis de dois quartos era de 99,68 m², neste ano caiu para 85,24 m². Já a área média das habitações com três dormitórios baixou de 158,63 m² para 125,95 m².

A cidade de São Paulo concentrou 40% das unidades lançadas durante o mês de junho na região metropolitana, com 2.036 imóveis. Em toda a Grande São Paulo foram lançadas 4.880 unidades. Tanto na Capital quanto nos demais municípios, as casas e apartamentos de dois dormitórios têm a maior fatia entre os lançamentos, com 3.868 unidades.

O diretor executivo da incorporadora You, Inc, Eduardo Muszkat, diz que a procura maior pelas unidades de dois quartos se acentuou nos últimos quatro ou cinco anos. Segundo ele, o aumento do preço do metro quadrado também influenciou. "Como ficou mais caro, os apartamentos diminuíram para caber no bolso do cliente", acrescenta.

Para o vice-presidente comercial da Abyara Brasil Brokers, Bruno Vivanco, o dois quartos costuma ser o primeiro imóvel da família que parte para a casa



Movimento. Os números registrados na Capital e Grande São Paulo mostram tendência verificada desde início deste ano

LANÇADOS EM JUNHO

| São Paulo | | | | | | | | | |
|-------------|------------------|----------|-----------|------------------|-------------------|--------------------|----------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|
| DORMITÓRIOS | TOTAL DE PRÉDIOS | UNIDADES | BANHEIROS | VAGAS DE GARAGEM | ÁREA ÚTIL (EM M²) | ÁREA TOTAL (EM M²) | PREÇO MÉDIO (EM R\$) | PREÇO MÉDIO/M² DE ÁREA ÚTIL (EM R\$) | PREÇO MÉDIO/M² DE ÁREA TOTAL (EM R\$) |
| 1 | 3 | 509 | 1 | 1 | 17.452,48 | 34.194,13 | 457.065,70 | 13.330,28 | 6.803,69 |
| 2 | 21 | 1.186 | 1 | 1 | 59.792,89 | 101.096,12 | 313.181,02 | 6.211,98 | 3.674,05 |
| 3 | 14 | 341 | 2 | 2 | 24.712,60 | 42.949,20 | 450.308,13 | 6.213,63 | 3.575,27 |
| 4 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

| Grande São Paulo | | | | | | | | | |
|------------------|------------------|----------|-----------|------------------|-------------------|--------------------|----------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|
| DORMITÓRIOS | TOTAL DE PRÉDIOS | UNIDADES | BANHEIROS | VAGAS DE GARAGEM | ÁREA ÚTIL (EM M²) | ÁREA TOTAL (EM M²) | PREÇO MÉDIO (EM R\$) | PREÇO MÉDIO/M² DE ÁREA ÚTIL (EM R\$) | PREÇO MÉDIO/M² DE ÁREA TOTAL (EM R\$) |
| 1 | 4 | 641 | 1 | 1 | 19.350,64 | 39.200,89 | 412.777,60 | 13.673,47 | 6.749,60 |
| 2 | 55 | 3.868 | 1 | 1 | 203.094,27 | 365.884,30 | 259.364,45 | 4.939,68 | 2.741,91 |
| 3 | 15 | 371 | 2 | 1 | 26.278 | 46.478,10 | 427.479,17 | 6.035,26 | 3.412,24 |
| 4 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

FONTE: EMBRASP

No mês, dados também apontam diminuição

● A queda no número de lançamentos imobiliários na cidade de São Paulo se apresenta também na comparação entre junho de 2015 e de 2014. De acordo com a pesquisa feita pela Embraesp, os números caíram de 2.423 unidades lançadas naquele mês de 2014 para 2.036 no deste ano. A queda de 15,97% ficou pouco abaixo do percentual registrado entre os primeiros seis meses dos dois anos. Embora o segundo semestre sempre concentre mais lançamentos, a tendência de queda deve ser mantida, na avaliação dos especialistas.

própria. "É o apartamento de quem está casando, saindo do aluguel. Sempre é o de maior demanda", explica Vivanco.

Ousadia. O sócio-diretor da Eugenio Marketing Imobiliário, Maurício Eugenio, diz que a queda no número de lançamentos

já notada em 2014 e confirmada no primeiro semestre deste ano deixa clara a decisão das construtoras e incorporadoras de primeiro vender os imóveis já construídos.

"As empresas estão preocupadas em se reestruturar e desovar o estoque, mas entendo que

falta ousadia ao mercado. Apesar das dificuldades, ainda há demanda no mercado imobiliário", diz ele.

Bruno Vivanco entende que o mercado imobiliário caminha de mãos dadas com a situação econômica do País e explica a retração no número de lança-

mentos. "A economia está depressiva, há muita preocupação com o desemprego. Para o mercado melhorar, é preciso enxergar pelo menos um cenário positivo no médio prazo", afirma. "Se a taxa de juro cair, a oferta de crédito melhorar, a roda volta a se mover", exemplifica.

Incorporadora afirma manter boas vendas

◆ Diretor da You, Inc diz que, apesar da crise, tem resultados positivos e mantém estoque menor do que no ano passado

Apesar das dificuldades do mercado, o diretor executivo da incorporadora You, Inc, Eduardo Muszkat, afirma que a empresa tem registrado um bom desempenho neste ano, mesmo quando comparado com 2014. Ele ad-

mite que a crise afetou o setor, mas diz que está conseguindo bons resultados graças aos bons preços de tabela adotada para enfrentar a crise. "E não estamos recorrendo a promoções malucas. Damos descontos, mas sem exageros", diz.

Segundo ele, a You, Inc tem hoje 50 unidades prontas em estoque, de um total de quatro mil lançadas desde 2010. "Isso é menos do que eu tinha em 2014. Entendo que, se o preço do imóvel é condizente e o produto é



Muszkat. Para executivo, 'a demanda por imóvel ainda existe'

bom, o cliente só não compra se não tiver capacidade econômica. A demanda ainda existe", afirma Muszkat.

Para ele, o cliente está demonstrando mais para decidir, posterga a compra, mas continua atrás da casa própria. Muszkat explica que o estoque baixo ajuda a empresa a oferecer bons preços, já que tem gasto pouco para manter as unidades prontas e ainda não vendidas.

O vice-presidente comercial da Abyara Brasil Brokers, Bruno Vivanco, afirma que o mercado como um todo tem um estoque grande, porque vem de um período ativo, com muitos lança-

mentos em anos anteriores. "As empresas evitam lançamentos num momento em que o resultado não virá. A economia está depressiva", afirma ele.

O presidente do Sindicato da Habitação (Secovi), Claudio Bernardes, acredita que 2016 também será difícil, mas confia numa recuperação, desde que superados os problemas que afligem o governo federal em várias frentes. "Já passamos por crises piores e conseguimos superar. Vamos passar por essa também. O mais preocupante é que naquelas outras ocasiões não havia a crise política que o governo tem de resolver", diz.