

Folha De S. Paulo

Domingo – 27/10/2013

Imóveis

Preço alto tira espaço do 4 dormitórios

Participação no total de unidades lançadas em São Paulo era de 35% em 2006 e hoje está em menos de 10%

Estoque e encolhimento das famílias também explicam a retração; imóvel custa em geral mais de R\$ 1 milhão

DE SÃO PAULO

A quantidade de imóveis de quatro dormitórios, que já foi de mais de 10 mil imóveis lançados em 2006 e em 2007, mantém-se abaixo das 3.000 unidades por ano desde 2011, de acordo com a Geoimovel.

O encolhimento das famílias, a maior quantidade de solteiros e o elevado estoque que se formou após o boom de lançamentos dessa tipologia são algumas explicações para a retração.

A principais delas, porém, é a alta do metro quadrado, que fez com que os produtos maiores ficassem com valor muito elevado para boa parte dos clientes.

"Houve uma oferta um pouco maior do que a demanda, e nesse momento o que está ocorrendo é um ajuste", diz Celso Amaral, diretor corporativo da Geoimovel.

Segundo ele, ainda há estoque para ser consumido, o que permite ao comprador fazer suas apostas. "O consumidor tem de fazer uma boa pesquisa, porque hoje o momento é dele, que pode encontrar boas ofertas nos imóveis maiores."

Para não afastar os compradores em razão de um preço muito alto, por causa da elevação do valor do metro quadrado, a solução em São Paulo passou a ser diminuir o imóvel. Isso abriu espaço para lançamentos de apartamentos menores.

Em meados da década passada, os apartamentos de quatro quartos dificilmente mediam menos de 170 m².

MENORES

Hoje são comuns e já há lançamentos com 120 m². Ainda assim, cada vez mais, tornam-se um produto de nicho.

"Um apartamento de 120 m² em um bairro nobre dificilmente vai ter metro quadrado abaixo de R\$ 10 mil, ou seja, é um lançamento acima de R\$ 1,2 milhão", afirma Paola Alambert, diretora de marketing da imobiliária Abyara Brasil Brokers.

"Hoje há uma liquidez muito maior nos apartamentos menores", afirma.

Para Thiago Vargas, gerente comercial da incorporadora Porte, ainda há espaço para lançar quatro dormitórios. Segundo ele, o cliente se dispõe a pagar mais caro se o imóvel oferece sofisticação. "Quem busca um quatro dormitórios com suítes não quer só preço, mas valorização."

Dalton Guedes, gerente de incorporação da Yuny, ressalta que hoje o mercado se alterou e que a empresa adaptou-se a ele. Nas últimas duas décadas, a Yuny lançou alguns produtos com mais de 200 m². Um deles chegava a 452 m².

"A sofisticação acontecia em altíssimo padrão nos maiores, mas hoje as pessoas têm menos filhos e a necessidade de quatro dormitórios mudou."

(DANIEL VASQUES)

<http://www1.folha.uol.com.br/fsp/imoveis/135941-preco-alto-tira-espaco-do-4-dormitorios.shtml>

