

Especulações Desconexas

- Especulações de mercado

Atuando por pouco mais de 9 anos no mercado imobiliário e da construção civil, nunca vi tanta especulação desconexa. Entendendo por especulação a análise ou pesquisa sem fundamentos concretos (fatos), ou seja a pressuposição acerca de algo, sem comprovação. Mesmo uma especulação, segundo essa definição, é possível que seja bem construída com argumentos lógicos e uma construção coerente. Portanto, entendo a relação de desconexo como incoerente, sem sentido lógico ou racional. Assim, percebo que nunca se viu tanta incoerência nas especulações do mercado imobiliário sergipano, quem sabe até no nacional.

O grande estouro da bolha imobiliária nos Estados Unidos, em 2007/2008, composto por especulação e excesso de crédito, fez com que o mundo assustasse e a ideia de “bolha imobiliária” tomou as mídias e assustou as pessoas. A relação da bolha americana foi real e muitas lições aprendidas foram tiradas de lá, porém o que é preciso tomar cuidado é que não podemos assumir de forma direta que isso está acontecendo conosco. O contexto americano é bem diferente do brasileiro e diversos pesquisadores mostram isso. É preciso tomar cuidado com uma especulação direta (sem pesquisa e fatos) sobre uma bolha brasileira, e principalmente sobre bolhas regionais, falando agora de Sergipe.

Em meio ao crescimento e fortalecimento do mercado sergipano, surgem questionamentos sobre bolha imobiliária. Isso não faz o menor sentido, pois não vemos empresas fechando suas portas ou abortando empreendimentos, ao contrário, verificamos a chegada de novos grupos incorporadores a nosso Estado. Ouve-se muito que “ninguém está vendendo”, ou que o mercado não absorve mais o que é lançado, mas o que vemos de fato são lançamentos que continuam surgindo e sendo aceitos pelo mercado, desde que estes estejam enquadrados as novas prerrogativas desse mercado.

Essa incoerência da especulação imobiliária no mercado sergipano pode ser entendida de várias maneiras, tanto por influência de uma especulação nacional, quanto por um perfil singular regional. O que vemos na realidade não é uma bolha, mas sim um movimento de estabilização em reação aos lançamentos desenfreados, além de uma redução geral na aquisição de bens por parte dos brasileiros.

Vimos por todo o país lançamentos diários para atender uma demanda reprimida de anos, em resposta ao crescimento do crédito e do potencial de compra e endividamento do mercado. As incorporadoras lançaram sem pensar, empurraram ao mercado seus produtos como únicas e últimas opções de investimento e realização de um sonho, o da casa própria. Os produtos imobiliários não eram mais estudados e planejados, apenas eram colocados no mercado e esperavam o clientes vir consumi-los, afinal, quem era “bobo” de não adquirir seu imóvel próprio ou investir neste mercado promissor.

Após a euforia do mercado, em 2012 e início de 2013, vimos que os lançamentos desenfreados das construtoras não deveriam mais continuar, pois, os clientes passaram a ser mais exigentes, passaram a avaliar mais o que estavam comprando, já que muitos já estavam endividados, já não ganhavam mais tanto dinheiro com seus “investimentos” imobiliários, e acima de tudo, as construtoras elevaram demasiadamente os preços do imóvel, o que não era mais acompanhado pelo crescimento econômico da população.

Afirmo que já em 2013 os lançamentos frearam identificando o cenário que viria em 2014, o da incerteza do mercado, da copa do mundo, das eleições. Entretanto, é possível relacionar lançamentos de destaque no mercado sergipano, lançamentos que tiveram boa aceitação e comercialização (empreendimentos como o Costa Paradiso Club Residenziale, lançados na Barra dos Coqueiros com casas acessíveis e adequadas ao mercado, um condomínio onde atingiram 100% das unidades vendidas da primeira etapa em quinze dias). Não acredito em “bolha imobiliária”, apenas uma evolução deste promissor mercado imobiliário, além de sua adequação as condições financeiras do brasileiro.

Ou seja, o consumidor/investidor conhece mais e sabe investir, ele não parou de investir por medo da “bolha” ou por não ter mais crédito ou dinheiro para investir, ele está agora olhando os investimentos com mais cuidado. Dessa maneira, os clientes estão forçando as construtoras a repensar o seu negócio e se reinventar. Trazer uma visão de investimento que rentabilize e mostrar isso de forma clara e com pesquisa para conseguir as vendas necessárias. Para os antigos dinossauros que não se reinventarem o mercado continuará em crise, para os que enxergarem que o problema não está na bolha e não darem ouvidos a especulações desconexas, esses poderão encontrar um novo caminho, onde o produto imobiliário está mais profissionalizado e consolidado para investimentos, onde as dificuldades da legislação e altos custos de construção são respondidas com o uso da criatividade e da arquitetura pensada.

Empreender não é mais uma corrida contra o tempo, a máxima passou a ser inovar e identificar as demandas de mercado. Planejar é preciso. Os novos empreendimentos e as especulações sempre continuaram, mas o mercado não será mais o mesmo.

José Expedito de Souza Júnior
NOVA SERGIPE, Urbanismo para Negócios
Arquiteto e Urbanista
CAU - RN: A39243-0

Correio de Sergipe | 18.06.2014