

EFEITOS DA CRISE FINANCEIRA NO MERCADO IMOBILIÁRIO: Análise em uma Imobiliária da cidade de Paulo Afonso – BA.

Vanessa Lima de Souza
Administradora
vanessalima155@gmail.com

RESUMO

A crise no país é um dos assuntos mais comentados no Brasil, e no mercado imobiliário não é diferente, uma vez que também tem sido afetado, levando as empresas em busca de estratégias para permanecer no mercado. Este estudo realizou uma análise de como a crise financeira está afetando o mercado imobiliário, em uma Imobiliária localizada na cidade de Paulo Afonso-BA, atentando para as estratégias que promovem a estabilidade da empresa diante a crise, identificando suas expectativas para o ano de 2017. Os métodos de pesquisa utilizados foram o bibliográfico e estudo de caso, possuindo uma abordagem descritiva. A coleta dos dados foi efetuada através da aplicação de um questionário com questões abertas para a gestora da imobiliária, que receberam tratamento qualitativo. Possibilitando o alcance dos resultados, que indicam as estratégias usadas pela empresa para se manter nos negócios, através de redução de custos e permanência dos valores dos imóveis alugados, sem alterações por meio do índice do governo.

Palavras Chaves: Crise financeira. Mercado Imobiliário. Estratégias.

ABSTRACT

The crisis in Brazil is one of the most talked about subjects and it is not different in the real estate market, once it was also affected, making companies to seek strategies to remain in the market. This study conducted an analysis of how the financial crisis is affecting the real estate market in a real estate company located in Paulo Afonso-BA, paying attention to the strategies that promote the company stability facing the crisis, identifying its expectations to 2017. As research methods, were employed the bibliographical and case study, with a descriptive approach. The data gathering was made through the application of a questionnaire with open questions to the real estate manager, and that were qualitatively analyzed. It was possible to reach results that indicate the strategies used by the company to remain in business through the cost reduction and the permanency of the values of rented properties, without changings from government indications.

Key-words: Financial crisis. Real estate market. Strategies.

INTRODUÇÃO

O presente artigo foi elaborado, com a finalidade de descrever a crise financeira que o Brasil vem enfrentando no mercado imobiliário, seus efeitos e possíveis perspectivas para o ano de 2017. Para isso, será necessário analisar as estratégias usadas para amenizar a crise financeira que está afetando o mercado imobiliário, em uma Imobiliária da cidade de Paulo Afonso-BA, fazendo-a permanecer no mercado competitivo.

O mercado Imobiliário estava em seu auge, quando começou a sentir os impactos da crise financeira do país, deixando muitas construtoras e imobiliárias preocupadas. Com o seu auge, conseguiu aumento de preços em imóveis e grande procura, mas com a desaceleração da economia brasileira nos últimos anos, houve rompimentos de contratos, não pagamento de financiamento, aluguéis atrasados e devolução de imóveis, desmoronando o mercado de imóveis facilmente.

“Quem quiser comprar uma casa ou apartamento e, para isso, necessite encarar um financiamento imobiliário deve estar confiante na manutenção do seu emprego e renda em um cenário ainda sem sinais claros de recuperação” (ALMEIDA, p.01). Devido à crise financeira, os bancos estão mais exigentes para financiamentos, não ofertando crédito imobiliário, e os brasileiros continuam inseguros com o desemprego, dificultando nas vendas de imóveis. Nos dias atuais, percebe-se que os clientes estão com poder de barganha, fazendo negócios para aluguel ou compra de novos imóveis, podendo diminuir o valor dos mesmos.

O objetivo geral deste trabalho é analisar como a crise financeira está afetando o mercado imobiliário, em uma Imobiliária da cidade de Paulo Afonso-BA. Os objetivos específicos são, analisar se a empresa usa estratégias para continuar atuando, identificar quais estratégias são utilizadas, verificar o uso do IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado), analisar a demanda e oferta de imóveis da empresa e apresentar a expectativa de vendas e aluguéis da empresa para 2017.

Observando o mercado, percebeu-se a insistência da crise financeira no país, que vem afetando várias áreas do mercado, e conseqüentemente a do mercado imobiliário, que vem se limitando, pela pouca demanda e muita oferta. Diante disso, aborda-se o seguinte questionamento: Como a crise financeira está afetando o mercado imobiliário da cidade de Paulo Afonso, ou seja, na maior imobiliária da cidade?

O interesse da aplicação da pesquisa surgiu pela forma que a crise política vem afetando o mercado financeiro, tornando importante existir novas estratégias para eliminar as barreiras e vencer esta crise que vem comprometendo o mercado imobiliário a cada dia. Possibilitando a entender essa nova fase drástica que exige novos desafios e uma boa gestão.

A economia brasileira está em declínio, e conseqüentemente tem afetado a todos, deixando os brasileiros aflitos com a esperança de que 2017 seja um ano de boas oportunidades e crescimento. Segundo Reuters (2017, p.01) o presidente do Bradesco, Luiz Carlos Trabuco, afirma que os “indicadores da atividade econômica e dados sobre a confiança do consumidor e do empresariado sinalizam que a economia brasileira já deixou o pior para trás, após quase três anos de declínio”.

1 CRISE FINANCEIRA

Frequentemente, crise tem sido uns dos assuntos mais comentando e ouvido pelos brasileiros nos últimos anos, principalmente quando se fala em crise financeira. A crise é caracterizada como ponto difícil, onde ocorrem mudanças que podem ser profundas e inevitáveis, tanto para o bem, quanto para o mal, onde sua solução poderá ser favorável ou desfavorável, podendo ser brusca com ou sem catástrofe (GUÉNON, 2007).

“Crises financeiras não são apenas resultados de comportamentos irracionais dos agentes, mas resultam da própria forma de operação dos mercados financeiros liberalizados e sem um sistema de regulação adequado” (DIAS, 2010, p. 36). Não é a primeira vez que a crise afeta o mercado brasileiro, afetando a economia e desacelerando o crescimento do país, comprometendo a renda e o emprego dos cidadãos, porém vem preocupando a vida da população, devido à falta de perspectiva de crescimento no ultimo ano, gerando muito desemprego, com milhões desempregados.

Kindleberger (2000), afirma que as crises financeiras estão diretamente agregadas aos períodos cíclicos da economia, pois estas iniciam quando há mudanças inesperadas no setor econômico. Diante da perspectiva negativa da economia no país, gerada pelas oscilações financeiras, torna-se o momento certo para os administradores ver essas incertezas como uma nova oportunidade de alavancar os negócios, sem intensificar a crise.

2 ATUAL MERCADO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO

De acordo com Almeida (2016, p.01) a perspectiva de Flavio Amary, presidente do Sindicato da Habitação (Secovi-SP), “é de que ao menos o nível de desemprego pare de piorar no ano que vem. Nesse cenário, o executivo aponta que empresas preferem deixar os preços estáveis e aguardar uma retomada da economia”.

Por um longo período de crise, o Brasil se depara com um mercado imobiliário enfraquecido, com muitas placas de aluga-se e vende-se, alguns donos tem sorte por usar preços mais baixos, já outros preferem manter o preço sem ajuste, não tendo sucesso, pois o consumidor está a procura de preços mais baixos, acessíveis ao seu novo custo de vida. Almeida (2016, p.01) afirma que “O mercado imobiliário depende da confiança do consumidor no longo prazo”.

Para Ferronato (2017, p.01) “40% dos consumidores acreditam na diminuição dos preços, apenas 21% dos corretores e imobiliárias pensam que em 2017 os valores dos imóveis terão queda”. Compreende-se que o número de corretores e imobiliárias que ainda não aceitaram a crise, não abaixando os preços dos respectivos imóveis, tem o percentual elevado, pois acreditam que 2017 será um ano de boas expectativas. Uma vez que “61% dos corretores e imobiliárias estão mais otimistas em relação à economia do que os consumidores (41%)” (FERRONATO, 2017, p.01).

3 METODOLOGIA

A proposta metodológica é necessária para obter informações que comprovem o objetivo do estudo, através de levantamentos de conhecimentos e teorias adotadas. A pesquisa teve início com a pesquisa bibliográfica, para obter informações teóricas, por meio de livros e sites. A pesquisa bibliográfica para alguns autores consiste em uma análise da origem, para divulgá-las, analisá-las do que se produz sobre determinada pesquisa científica, (RUIZ 1996; 2002).

Para Martins e Lintz (2002, p.18) o estudo de caso “trata-se de uma técnica de pesquisa cujo objetivo é o estudo da unidade que se analisa profunda e intensamente”. O estudo de caso será aplicado nesse estudo para analisar e delimitar a pesquisa, sendo realizado em uma imobiliária, com objetivo de analisar como a crise financeira está afetando esse mercado.

Contudo, caracteriza-se como uma pesquisa descritiva, pois, segundo Andrade (1999, p.106), as que assim se classificam, são aquelas em que “[...] os fatos são observados, registrados, analisados, classificados e interpretados, sem que o pesquisador interfira neles”.

Os dados foram tratados dentro de uma abordagem qualitativa para obtenção de melhores resultados. Malhotra (2001) diz que pesquisa qualitativa é uma pesquisa não estruturada e não estatística. A pesquisa qualitativa oferece ao pesquisador uma visão e compreensão do conteúdo do problema (MALHOTRA, 2001).

Para Malhotra (2001, p. 301) “amostra é um subconjunto de uma população, selecionada para participação no estudo”. A delimitação da amostra é focada na gestão da empresa, selecionando a gestora da empresa, resultando na aplicação de um questionário com questões abertas.

4 DISCUSSÃO DOS RESULTADOS

Atuante no mercado há trinta e cinco anos, a empresa do setor imobiliário estudada tem como seu principal objetivo atender a todas as necessidades dos clientes. Para isso, tem investido em novas tecnologias e sistemas de controle de administração. Com uma equipe de corretores especializados, banco de dados sempre atualizado e várias ofertas de imóveis residenciais e comerciais, terrenos para compra e venda.

Por meio do questionário aplicado, a gestora afirmou que à crise financeira vem afetando o equilíbrio financeiro da Imobiliária, em que “muitos inquilinos entregaram os imóveis, alegando não ter condições de arcar com o aluguel”. Desta forma, “a grande oferta de imóveis para aluguel fez o valor médio pago de alguns aluguéis baixarem”. Atualmente no setor de vendas, “o mercado desaqueceu, a procura tem sido pouca e aos poucos os valores dos imóveis estão baixando”. Neste âmbito, com a diminuição dos valores de aluguel e venda a empresa vai se adaptando ao atual cenário econômico do país e da cidade que atua, através de estratégias apropriadas para este setor.

Quanto às estratégias, ao ser questionada, afirma que “diante dessa crise a imobiliária vem tentando diminuir os custos dos procedimentos internos, com o intuito de manter os rendimentos no mesmo nível”, para continuar atuando no mercado imobiliário com saldos positivos. Rela-

tivo ao uso do IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado), geralmente utilizado por muitas imobiliárias para o aumento percentual anual do imóvel alugado, a mesma informou que “a empresa tem optado por manter o valor dos aluguéis para evitar a evasão dos inquilinos”, eliminando possíveis acréscimos. Logo, a profissional respondeu que “quando o aumento é realizado é quase sempre abaixo do índice de governo”.

Como dito anteriormente, o mercado de vendas de imóveis desaqueceu para esta empresa imobiliária, ou seja, “as vendas estão estagnadas, ainda existe uma pequena procura, porém poucos negócios são fechados”. Ao avaliar a crise financeira, a sujeita participante deste estudo, está otimista em relação à economia do ano de 2017, na esperança de “manter o mesmo fluxo de negócios de 2016”. Considerando que “os valores dos imóveis tanto para aluguel como para venda, ainda vão baixar mais um pouco neste ano”.

É importante ressaltar a posição estratégica da imobiliária diante da crise financeira, frente às medidas tomadas. Aderindo posições confortáveis para conservar seu cliente, tendo total consciência de que nesse período a empresa depende do consumidor para poder manter os negócios ativos, pois a oferta tornou-se maior que a demanda.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este estudo teve o intuito de analisar como a crise financeira está afetando o mercado imobiliário, em uma Imobiliária da cidade de Paulo Afonso-BA, analisar se a empresa usa estratégias para continuar atuando, identificar quais estratégias são utilizadas, verificar o uso do IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado), analisar a demanda e oferta de imóveis da empresa e apresentar a expectativa de vendas e aluguéis da empresa para 2017. Respondendo aos objetivos desta pesquisa, fica claro o atingimento dos resultados alcançados. Sendo possível constatar diante do objetivo geral, que a crise está sim afetando a imobiliária, através da devolução de imóveis alugados e pouca procura, levando ao aumento de oferta de imóveis para aluguel. Já as vendas, permanecem, com poucos acordos ou negócios fechados. Porém, a gestão está em busca de manter os negócios equilibrados durante esse ano.

Através da observação das informações coletadas, nota-se que, as estratégias utilizadas pela empresa estão na redução de custos internos, conservação do valor dos aluguéis de imóveis já

alugados, sem prováveis aumentos, para evitar a evasão dos inquilinos, sendo de tamanha importância essas estratégias, possibilitando o equilíbrio financeiro nesse período complexo. Na possibilidade de manter os negócios com o mesmo fluxo do ano anterior, a empresa pretende baixar o valor dos imóveis para aluguéis e vendas ainda em 2017. Com este levantamento, percebe-se a visão da gestora sobre a nova realidade do mercado, levando a estratégias adequadas para a permanência da empresa em um mercado tão competitivo.

Este trabalho é de grande relevância para o mercado imobiliário, que vem enfrentando essa crise com muitas perdas e desequilíbrios, em que se deve ter uma gestão de qualidade, que possa executar um plano de ação ou até mesmo um planejamento estratégico para as mudanças de mercado, analisando suas forças, fraquezas, ameaças e oportunidades, induzindo a estabilização da empresa. Após essa pesquisa, subentende-se que esta pequena empresa do sertão baiano, procura se adaptar aos desequilíbrios da crise, por meio de estratégias adequadas para o seu permanecimento no mercado.

REFERÊNCIAS

ALMEIDA, Marília. **Exame**. Com – Seu Dinheiro, 2016. Disponível em: <<http://exame.abril.com.br/seu-dinheiro/precos-no-mercado-imobiliario-chegarao-ao-fundo-do-poco-em-2017/>> Acesso em: 06 de fevereiro de 2017.

ANDRADE, Maria Margarida de. **Introdução à metodologia do trabalho científico: elaboração de trabalhos na graduação**. 4. ed. São Paulo: Atlas, 1999.

DIAS, E. L. C. **A Crise Econômica de 2008 e o Sistema Financeiro Nacional na Perspectiva pós-Keynesiana**. Finanças Públicas – XV Prêmio Tesouro Nacional – 2010.

FERRONATO, Mariana. **Marketing Imob** - Expectativas do mercado imobiliário em 2017. Disponível em: <<http://www.marketingimob.com/2017/02/pesquisa-expectativas-do-mercado.html>> Acesso em: 06 de fevereiro de 2017.

GUÉNON, R. **A Crise do Mundo Moderno**. São Paulo: Constantino Kairalla Riemma, 2007.

KINDLEBERGER, C. **Manias, Pânico e Crashes**. Rio de Janeiro: Nova Fronteira, 2000.

MALHOTRA, Naresh. **Pesquisa de Marketing: uma orientação aplicada**. 3 ed. Porto Alegre: Bookman, 2001.

MARTINS, Gilberto de Andrade e LINTZ, Alexandre. **Guia de elaboração de trabalho de conclusão de curso.** São Paulo: Atlas, 2002.

REUTERS. Exame.com - Negócios, 2017. Disponível em: <<http://exame.abril.com.br/negocios/trabuco-diz-que-economia-brasileira-deixou-pior-para-tras/>> Acesso em: 06 de fevereiro de 2017.

RUIZ, João Alvaro. **Metodologia Científica:** guia para eficiência nos estudos. 4 ed. São Paulo: Atlas, 1996.

RUIZ, João Alvaro. **Metodologia Científica:** guia para eficiência nos estudos. 5 ed. São Paulo: Atlas, 2002.