

Artigo nº 10

Uma perspectiva sobre os terrenos

Vamos falar sobre terreno, dinâmica de preços, retrospectivas e perspectivas.

A dinâmica do terreno é muito atrelada ao momento do mercado imobiliário, que por sua vez depende da situação econômica do país e da própria cidade/bairro onde está localizado.

Fazendo uma retrospectiva, em 2016 e 2017 os preços dos terrenos sofreram relevantes ajustes. A recessão provocou queda de preços generalizada, houve aumento dos distratos de unidades que, por sua vez, pressionaram os estoques das incorporadoras levando à inevitável depreciação nos terrenos, que são a matéria prima base das incorporadoras.

Na época, vimos os preços de terrenos caírem em média 30% em São Paulo e de 50% a 70% no Rio de Janeiro, por exemplo. Isso sem contar a flexibilização das negociações em operações de compra com permutas e vinculadas a aprovações e vendas de unidades futuras. Foi um momento ímpar para comprar terrenos na cidade de São Paulo.

Em 2018, esse cenário começou a se reverter diante da aprovação da lei dos distratos, juros em queda, economia saindo da depressão, eleição presidencial e a consolidação de uma política-econômica mais austera. Os números do setor começavam a melhorar, os estoques estavam caindo, as incorporadoras menos alavancadas, e a confiança dos investidores e consumidores estava voltando.

Neste ano, a recuperação do mercado imobiliário se consolidou com recorde de vendas e lançamentos. Os bancos voltaram a dar crédito de verdade e reduzir juros, variável essa tão relevante no mercado imobiliário.

Em um cenário de juros baixos, a demanda por imóvel aumenta sensivelmente. O comprador final tem mais poupança para fazer frente às parcelas de empréstimos imobiliários. E isso naturalmente leva o incorporador a comprar terrenos para atender a essa demanda. E não para por aí, o investidor que busca retorno maior que renda fixa também vai atrás dos imóveis.

Em outras palavras, em um momento em que a economia anda e os juros estão baixos, todo tipo de comprador/investidor aparece no mercado, desde multinacionais pensando em fazer uma sede própria, até fundos nacionais e estrangeiros, fundos de pensão, investidores pessoa física e incorporadores.

Precificar terreno neste momento tem sido um desafio maior ainda. Diferentemente de mão-de-obra e matéria-prima que têm características próximas a commodities com preços similares independentemente da localização, no mercado de terrenos o preço está diretamente relacionado à demanda, localização e potencial construtivo.

Um terreno no Itaim, por exemplo, pode custar três, quatro, cinco ou mais vezes mais que um terreno no Tatuapé de mesma metragem. Isso porque o valor de uma localização está diretamente atrelada à quantidade de dinheiro e fluxo de pessoas que circulam diariamente por ela.

O potencial construtivo pode criar distorção de preços. Em São Paulo, região em que atuamos, o Novo Plano diretor da cidade restringiu muito os locais com potencial construtivo significativo, os chamados "eixos", regiões próximas a estações de metrô e corredores de ônibus. Não por acaso, nestes locais, há uma grande procura por terrenos. Isso somado à maior concentração de grandes incorporadoras na cidade, mercado mais resiliente, ampliou a concorrência por terrenos no momento de crise.

Recentemente, temos observado grandes nomes do setor como Etec, Helbor e Trisul virem a mercado captar recursos para ampliar suas operações. Isso gerou rápidos reflexos no comportamento de preço dos terrenos nos últimos meses. Negociações que tinham um componente de permuta ou envolviam parcelamento longo passaram a ser em dinheiro e num prazo curto. Já vimos preços de terrenos nos eixos mais concorridos subirem em até 100% nos últimos 2 anos (ex: Itaim, Jardins, Paulista, Pinheiros), mas ainda existe um bom espaço para apreciação em função da crise que vivemos num passado recente.

Artigo nº 10

Estamos diante de um momento em que os preços de terrenos na cidade continuarão aumentando. Saber se posicionar neste mercado com agilidade e eficiência é fundamental. A RBR gosta de atuar nesse mercado por "safras", 10 terrenos por fundo, essencial para diversificar o portfólio. Assim, continuaremos comprando até o momento em que ainda existam boas oportunidades de investimento na cidade de São Paulo. Estamos bastante animados para pelo menos os próximos 12 meses.