As implicações da Pandemia da COVID-19 no mercado imobiliário formal de moradia em Maringá nos anos 2020 e 2021: uma análise a partir dos agentes privados, suas estratégias e práticas

Maria Cecília Ferreira Martins (PIBIC /FA/UEM), Prof. Dra. Beatriz Fleury e Silva (Orientador), e-mail: mariaceciliaferreiramartins@gmail.com

Universidade Estadual de Maringá / Centro de Tecnologia/Maringá, PR

Palavras-chave: Mercado imobiliário, Covid-19, Maringá-PR

Resumo:

Após o início da Pandemia da Covid-19 no Brasil, que iniciou em março de 2020, o mercado imobiliário formal de moradia do Brasil foi bastante impactado, repercutindo fortemente nas metrópoles, mas também nas cidades médias. A presente pesquisa teve como objetivo identificar os impactos da Pandemia da COVID 19 no mercado imobiliário formal voltado ao segmento residencial no município de Maringá entre os anos de 2020 e 2021, a partir dos agentes privados, tendo como foco as estratégias do marketing neste período. A metodologia da pesquisa consistiu em revisão bibliográfica, coleta de dados secundários a partir de órgãos de divulgação e pesquisa sobre o mercado imobiliário nacional, estadual e municipal, assim como instrumentos jurídicos e econômicos e de incentivo à produção imobiliária no período estudado; além de pesquisa em sites das empresas imobiliárias mais atuantes em Maringá. Em seguida realizou-se coleta de dados primários através da realização de entrevista com um agente imobiliário e por fim, análise. Desse modo, constatou-se que a pandemia impactou o mercado imobiliário formal na cidade, não somente nas vendas e lançamentos, mas também nas tipologias dos empreendimentos.

Introdução

O espaço urbano é constituído ao longo dos anos pelas diversas disputas que nele ocorrem e é resultado das ações de agentes que influenciam e participam na estruturação deste espaço, sejam eles públicos ou privados. Nessa disputa, tem-se como elemento fundamental, a terra. Esta se assemelha ao capital, entretanto possui uma peculiaridade, uma vez que não circula ao redor do mundo, já que tem localização, ou seja, é fixa (GOTTDIENER, 1996). Isso porque se antes a terra era vista como local onde era produzido a riqueza e o próprio alimento, atualmente ela é entendida como uma espécie de “moeda”. Desse modo, tornou-se uma mercadoria,

e passou a não ser mais utilizada como valor de uso, mas sim como valor de troca. Isso colaborou com a ideia de "financeirização da cidade", subvertendo o papel da moradia (VOLOCHKO, 2015).

Em Maringá, cidade média, pólo de uma região metropolitana, com um mercado imobiliário bastante articulado e atuante, também é possível observar esse cenário da disputa pelo espaço urbano. Fruto do grande projeto de colonização do norte do Paraná, na década de 1940, realizado pela empresa Companhia Melhoramentos Norte do Paraná (CMNP), a cidade se apresenta, desde sua criação, como um grande negócio imobiliário (SILVA, 2015). No ano de 2020, diante da pandemia da COVID-19, o mercado imobiliário, com apoio do Estado, permaneceu aquecido (SANTOS, 2020). Após um breve período de recessão, as atividades na área da construção foram retomadas, bem como as vendas e lançamentos de imóveis (ABRAINC, 2021). Diante do contexto da pandemia, os modos de vida foram impactados. Desta forma, iniciou-se o ano de 2021 com o entendimento de que o jogo imobiliário se alterou: dentro dele, alguns agentes lucraram ainda mais e estão fortalecidos, o capital imobiliário e o capital financeiro protagonizaram a cena do mercado formal, novos produtos foram e continuam sendo lançados. Assim, no contexto da Pandemia da COVID 19 no Brasil, esta pesquisa pretendeu identificar para o caso do município de Maringá-PR, parte das transformações ocorridas no mercado imobiliário formal de moradia nos anos 2020 e 2021, observando em especial as estratégias de marketing.

Materiais e Métodos

Foi realizada, primeiramente, a revisão bibliográfica com uma lente para o comportamento do mercado formal, bem como os agentes que atuam no espaço urbano, sejam públicos ou privados, com ênfase nas estratégias do marketing por parte dos incorporadores. Posteriormente, iniciou-se a coleta de dados secundários nos sites das principais imobiliárias atuantes na cidade de Maringá segundo dados do SINDUSCON-NOR, nos anos de 2020 e 2021, bem como em redes sociais, como Instagram e Facebook, a fim de analisar os empreendimentos e as estratégias de marketing. Também foi realizada coleta de dados primários, através de entrevista com diretor de projetos da incorporadora PRC Empreendimentos, bastante atuante na cidade. Após a coleta e organização dos dados, foi realizada a sistematização das informações, com a elaboração de tabelas, gráficos e mapas dos empreendimentos finalizados nos anos em estudo, suas características, localização, bem como as estratégias de marketing que explicitassem possíveis impactos advindos da pandemia, foco deste estudo.

Resultados e Discussão

Observou-se que, diante da pandemia da COVID-19, o hábito de diversas pessoas mudou, já que elas passaram a permanecer mais tempo em suas casas, e, consequentemente, a tipologia dos lançamentos também tiveram alterações. Após quatro meses de recessões no Brasil, em uma tentativa de recuperar a economia, a taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e Custódia (Selic) atingiu seu menor patamar e, acompanhando esta, a taxa de financiamento também foi reduzida. Entretanto, devido à pressão inflacionária, foi necessário aumentar fortemente a taxa de juros no decorrer de 2021. De acordo com o anuário da Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (ABRAINC), em 2021 os lançamentos avançaram 27% e as vendas 3,6% em relação a 2020. Para o segmento de Médio e Alto Padrão, houve um aumento de 226% nos lançamentos e 26% nas vendas. Ou seja, apesar de ter ocorrido uma recessão no início de 2020, posteriormente o mercado imobiliário se recuperou e o setor de construção civil se aqueceu. Observou-se, inclusive, que este setor foi um dos que menos pausaram durante a pandemia. Além disso, os indicadores de valorização dos imóveis cresceram de janeiro a dezembro de 2021. De acordo com o índice Geral de Preços de Mercado (IGMI-R) a valorização subiu de 9,6% para 16,25% e de acordo com a Fipe-Zap foi de 3,87% para 5,29%. Em Maringá, cidade com forte dinâmica imobiliária desde sua gênese (SILVA, 2015), essa dinâmica também se confirma. De acordo com Abrainc (2021) houve um aumento de 43,4% nos registros de compra e venda de imóveis de janeiro de 2020 a maio de 2021. Ao estudar as ações desses agentes privados durante o período de estudo, fica evidente a utilização de algumas estratégias de marketing, as quais segundo Fábio Araújo, sócio-diretor da Brain, antecipou diversos movimentos que já estavam previstos. Uma dessas, segundo Araújo, foi a assinatura digital, a fim de facilitar o fechamento dos contratos, os passeios virtuais, com vídeos e imagens 360°, para que o comprador possa analisar tudo de forma online, mantendo o distanciamento social. Além disso, ao analisar sites das incorporadoras, bem como redes sociais, fica evidente a busca pela venda não de um empreendimento apenas, mas de um estilo de vida. Também é possível perceber como as áreas comuns se transformaram. Nelas estão presentes cada vez mais serviços. É evidente, ainda, a busca pela aproximação da moradia com áreas verdes, especialmente pela questão do bem estar.

Conclusões

É evidente, portanto, que a cidade de Maringá se mantém na lógica de cidade-mercadoria, desde o princípio, sendo resultado das ações dos atores que possuem maior poder aquisitivo e influência no espaço, os quais têm interesses e estratégias a fim de obterem como resultado o maior lucro possível. Assim, mesmo

com a pandemia da COVID-19, a cidade, continuou a se articular e servir à classe mais alta, com empreendimentos de alto padrão, oferecendo as novas tendências e criando o desejo pelo estilo de vida que prometem nas propagandas.

Agradecimentos

Agradeço à Fundação Araucária pela bolsa, à professora Profa. Dra. Beatriz Fleury e Silva, pelas a minha família pelo apoio, à Lorena de Oliveira, e ao grupo de pesquisa LAPHA, o qual possibilita a construção de debates.

Referências

ABRAINC – Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias. **Anuário 2021 ABRAINC**. 2022. Disponível em: <https://www.abrainc.org.br/wp-content/uploads/2022/03/Anuario_2022.pdf> Acesso em: 30 jul. 2022.

GOTTDIENER, M. **O setor imobiliário e o planejamento urbano: controle, gestão ou desregulação**. In: NERY JÚNIOR, J. M.; SOMECKH, N.; ROLNIK, R. (Org.) **Políticas públicas para o solo urbano: experiências e possibilidades**. São Paulo: Polis, 1996. p.17-26.

SANFELICI, D. **As escalas de acumulação na produção das cidades**. In: CARLOS, A. F. A.; VOLOCHKO, D.; ALVAREZ, I. P. **A cidade como negócio**. São Paulo: Contexto, 2015. p. 121- 140.

SANTOS, B. S**. A cruel pedagogia do vírus**. Coimbra: Almedina, 2020.

SILVA, Beatriz. **A recente produção imobiliária no aglomerado metropolitano Paiçandu – Maringá – Sarandi: novos arranjos, velha lógica**. 2015. Tese (Doutorado) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2015.

VOLOCHKO, D. **A moradia como negócio e a valorização do espaço urbano metropolitano**. In: CARLOS, A. F. A.; VOLOCHKO, D.; ALVAREZ, I. P. **A cidade como negócio**. São Paulo: Contexto, 2015. p. 97- 119