

Para todos os bolsos

Salete Silva

Com crescimento previsto de 12% este ano, centros de compra exploram novas fronteiras e aproveitam os avanços na renda da população.

O primeiro shopping center do Acre, o Via Verde Shopping, vai abrir as portas em novembro. A novidade que chega à população acreana 45 anos após a inauguração do Shopping Center Iguatemi, em São Paulo, o primeiro do país, reflete os bons ventos que sopram no setor e que vão continuar levando novos empreendimentos e expansões para todas as regiões brasileiras.

A indústria de shopping faturou no ano passado R\$ 87 bilhões, 17,5% a mais do que em 2009. A previsão é crescer 12% em 2011 e inaugurar 16 empreendimentos, além de mais 34 até o fim de 2012, segundo a Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce).

"Teremos pelo menos 500 shoppings espalhados pelo país até 2015", prevê a superintendente de operações da Abrasce, Adriana Colloca. Dados da entidade mostram que, hoje, há 415 unidades em funcionamento. Até dezembro de 2011 serão 431. A área bruta locável (ABL) é de 9,7 milhões de m², ocupada por 75 mil lojas e 2,5 mil cinemas. A oferta de trabalho deve crescer num ritmo mais acelerado do que em 2010, quando foram criados 53 mil empregos.

Os bons resultados financeiros, impulsionados pelo ingresso de 30 milhões de novos consumidores no mercado, em especial das classes mais populares, atraíram investidores para empreendimentos de todos os tipos, que no início se concentravam nas grandes capitais e que agora se expandem com força para o interior.

Nem previsões de que o governo pode adotar medidas econômicas restritivas para segurar a inflação devem reverter as expectativas positivas. Capital estrangeiro continua entrando por causa da taxa de retorno, segundo Colloca. "Pode ser que diminua o volume de crédito concedido pelo BNDES, mas sua participação é pequena no mercado."

A Aliansce, uma das líderes na construção e administração de shoppings no Brasil, com 15 empreendimentos em funcionamento e dois em construção, aposta nos efeitos duradouros do aquecimento econômico sobre a renda da população. "Mesmo que a economia evolua num ritmo mais lento, o impacto do crescimento nos últimos anos sobre o poder aquisitivo vai manter o consumo aquecido por bom tempo", explica o diretor-executivo da companhia, Henrique Cordeiro Guerra.

A receita bruta da empresa no primeiro trimestre cresceu 28,5%, atingindo R\$ 65,4 milhões. As vendas das lojas dos shoppings da Aliansce no período aumentaram 23,8% em relação aos primeiros três meses de 2010, ultrapassando R\$ 1 bilhão. "Também contribuiu para esse resultado o fato de que a metade de nossas ABLs é de empreendimentos com menos de cinco anos, período no qual as vendas crescem de maneira mais acentuada até a adaptação", explica.

Os dois novos ativos da companhia com previsão de inauguração para o próximo ano são o Parque Shopping Belém e o Parque Shopping Maceió. Os investimentos seguem uma tendência do mercado pela procura de cidades carentes desses centros comerciais com atividade econômica aquecida e PIB per capita em alta.

As empresas estão encontrando boas oportunidades em municípios do interior dos Estados e nas capitais do Norte e Nordeste. Das 34 inaugurações previstas pela Abrasce no próximo ano, 27 estão em regiões como essas. Dados da Associação Brasileira de Lojistas de Shopping (Alshop), baseados num conceito mais abrangente de empreendimentos, também revelam expansões significativas nessas áreas. O levantamento da Alshop mostra crescimento geral do setor no ano passado de 7,74% em relação a 2009 totalizando 766 shoppings em funcionamento.

As variações na expansão geográfica foram mais expressivas no Norte (17,65%), Centro Oeste (17,31%) e Nordeste (7,56%) do que no Sudeste (5,8%), embora essa região ainda concentre mais de 50% dos empreendimentos.

"A expectativa é de 124 inaugurações nos próximos três anos nas diversas regiões do país", diz o presidente da Alshop, Nabil Sahyoun. As vendas das lojas nesses centros comerciais também devem continuar em alta, segundo ele, superando pelo menos em dobro a previsão do PIB anual de 4% a 4,5%.

Capitais e segundas cidades dos Estados têm sido o principal alvo de empresas como a mineira Tenco Realty, que está investindo cerca de R\$ 140 milhões na construção do Amapá Garden Shopping e do Pátio Arapiraca Garden Shopping, em Alagoas, com inaugurações previstas para o segundo trimestre de 2012. A companhia desenvolve ainda outros cinco projetos, entre os quais a expansão do Cariri Shopping, no Vale do Cariri, interior do Ceará, que passará, segundo a empresa, a ser o maior shopping do Nordeste, com 193 lojas, mais do que o dobro do número atual.

Os novos negócios devem contribuir para a tendência de alta do faturamento da Tenco, que este ano deve passar de R\$ 17 milhões para R\$ 22 milhões. "O setor ainda tem muito fôlego para expandir, pois enquanto no Brasil as vendas de shopping representam 20% do comércio varejista, nos EUA a participação já é de 50%", compara Adriana Gribel, diretora administrativa da Tenco Realty.

Outra mineira, a Uai Shopping, também concentra parte de seus negócios no Norte, onde vai investir R\$ 70 milhões, na inauguração do Uai Shopping Porto, em Manaus, até o fim do ano e no complexo Boothline, também na capital do Amazonas.

Em Manaus, há investimentos também para as classes A e B, como o Shopping Ponta Negra, com sete torres residenciais e hotel. O empreendimento é da JHSF Incorporações, que antes mesmo da inauguração, prevista para 2012, ampliou a ABL de 32 mil m2 para 38 mil m2. No Acre, o Via Verde deverá receber consumidores de todas as classes sociais, segundo Dorival Regini, presidente da LGR Gestão de Shoppings.

Crescimento invejável

Desempenho
do setor

12%

é a previsão de crescimento nas vendas neste ano, com a inauguração de 16 empreendimentos e outros 34 até o fim de 2012

R\$ 6 bilhões

é o volume de investimento previsto em projetos de shopping centers a serem inaugurados nos próximos anos, segundo a Alshop

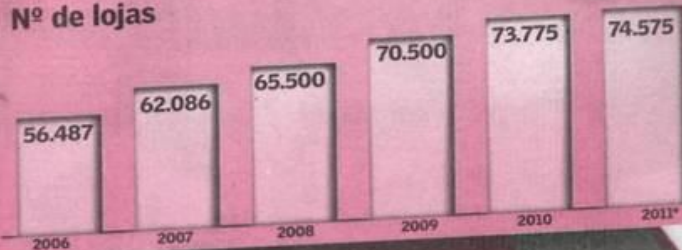
Faturamento - Em R\$ bilhões



Nº de shoppings



Nº de lojas



Empregos



Fonte: Abracec *Estimativa

Mercado promissor atrai investidores diversificados

O volume de investimento nos projetos de shopping centers a serem inaugurados nos próximos anos deve ultrapassar R\$ 6 bilhões, segundo a Associação Brasileira de Lojistas de Shoppings (Alshop). O mercado promissor atraiu investidores de perfis diversificados. Fundos de investimentos, bancos, construtoras tradicionais em outros segmentos e até empresas de varejo e indústrias pegaram coroa no boom do setor.

"Além das maiores, como Multiplan, Iguatemi, BRMalls, que continuam com grandes projetos, empresas de construção partiram para o setor de shoppings e ao lado de fundos e empreendedores locais compõem o perfil dos que investem nesse segmento", analisa Marcelo Sallum, diretor da administradora de shopping Lumine. As empresas, segundo ele, estão capitalizadas e buscando novos negócios.

A abertura de capital das grandes empresas a partir de 2007 foi mola propulsora de novos investimentos. Foi naquele ano que nasceu a CCP - Cyrela Commercial Properties, resultado da cisão da Cyrela Brasil Realty. Desde então, a empresa passou a atuar nos segmentos de edifícios corporativos, shopping centers e condomínio logísticos. Os negócios na área de shoppings respondem por 20% de seu portfólio. "O segmento cresce em ritmo acelerado e a expectativa é que a participação dessa área passe a representar 35% dos negócios nos próximos três anos", diz Roberto Perroni, presidente da CCP.

Do total de investimento previsto, da ordem de R\$ 1 bilhão, R\$ 580 milhões serão direcionados para os shopping centers.

A empresa participa de grandes empreendimentos: o Shopping Metropolitano, na Barra da Tijuca (RJ), uma parceria com a Carvalho Hosken, e o Parque Shopping Belém, no Pará, com previsão de entrega em 2012. Seus negócios contam com o apoio de dois parceiros estrangeiros, o Canadian Pension Plan e o GIC - fundo de Cingapura, que estão presentes com investimento de US\$ 650 milhões em seis projetos da empresa.

O mercado é disputado também por uma grande gestora de private equity imobiliário, a Prosperita Investimentos. Além de participação na construção do primeiro shopping do Acre, é parceira da Saphyr, atuante no setor desde 2002, no investimento de R\$ 300 milhões no Shopping Jardim Guadalupe (RJ) que será inaugurado este ano. A empresa é responsável pela gestão de R\$ 3 bilhões em ativos. A expectativa é de que a Área Bruta Locável (ABL) de shoppings em que atua alcance 200 mil m² até o fim de 2011.

Fonte: Valor Econômico, São Paulo, 28 jun. 2011, Especial Shopping Centers , p. F1.