

MERCADO IMOBILIÁRIO NO PATAMAR DE 10 ANOS ATRÁS

Expectativa, porém, é de crescimento de 30% em unidades em 2017

BEATRIZ SEIXAS
bseixas@redgazeta.com.br

O volume de imóveis em produção na Grande Vitória reduziu drasticamente nos últimos anos e alcançou o patamar de uma década atrás. De acordo com dados do 30º Censo Imobiliário, divulgado ontem pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil (Sinduscon-ES), estão em construção 16.493 unidades, número próximo ao de 2006, quando foram contabilizadas cerca de 15 mil unidades.

Mesmo que o dado reforça a gravidade da crise econômica e confirme a baixa atividade do segmento imobiliário, empresários e representantes do setor acreditam que o atual cenário ficará para trás e a indústria voltará a ganhar fôlego e gerar empregos. A expectativa para 2017 é de um crescimento de 30% na quantidade de lançamentos na comparação com o primeiro semestre deste ano.

A realidade do segmento é muito diferente da vivida em 2012, época em que a Grande Vitória registrou o maior volume de unidades residenciais e comerciais em produção: 35.234. Naquele ano, Vila Velha sozinha produziu o que hoje constroem juntos os municípios de Vitória (3.058 unidades), Serra (3.142), Cariacica (1.080), Vila Velha (8.965) e Viana (248).

A justificativa para tamanho recuo – de 16,38%



Eduardo Borges apresentou números do mercado imobiliário em coletiva

em relação às unidades em produção do Censo anterior (novembro de 2015) e de 53,19% na comparação com o Censo de maio de 2012 – está na recessão econômica combinada com juros altos e restrições ao crédito.

“Este ano, especialmente, não foi bom, porque a economia não andou. E ainda tivemos juros altos e crédito escasso. Mas se acontecerem os ajustes que estamos esperando, as pessoas retomam a confiança e voltam a comprar. Afinal, a demanda sempre existiu, o problema foi a queda na capacidade financeira das famílias”, pondera o diretor de Economia e

Estatística do Sinduscon-ES, Eduardo Borges.

Ele cita que algumas medidas, como a redução da taxa Selic, queda dos juros para tomar empréstimo na Caixa Econômica e o aumento do limite para o financiamento de imóveis dentro do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) são sinais de que o próximo ano promete dias e vendas melhores. “Claro que ainda estaremos longe dos patamares de 2012. Aliás, aquele ano foi algo fora da curva. Mas acreditamos que no

médio e longo prazo vamos retomar os investimentos e de uma maneira mais sustentável”, acrescenta o presidente do Sinduscon-ES, Paulo Baraona.

Para Borges, a redução da produção imobiliária observada nos últimos quatro anos foi fundamental para manter o percentual de unidades em produção já vendidas, caso contrário, diante da queda de demanda, a continuidade de novas ofertas poderia gerar

um cenário ainda mais grave de estoques para os incorporadores imobiliários.

Com um estoque baixo e melhora da expectativa da economia, a previsão é de que a partir do ano que vem os preços das unidades aumentem. André Barros, diretor da Indústria Imobiliária do Sinduscon, estima que em 2017 os valores serão corrigidos pela inflação e terão ainda acréscimo de 12%. “Mesmo que os juros ainda estejam altos, agora é o melhor momento de comprar o imóvel. Porque as construtoras estão com preços promocionais e, no ano que vem, vai ter aumento. Em contrapartida, conforme cair a taxa de juros, o consumidor pode fazer a portabilidade.”

PERFIL

Segundo a 30ª edição da pesquisa do Sinduscon, os apartamentos de dois quartos são maioria dos imóveis em construção. Dos cerca de 16 mil, eles respondem por 9 mil. Na sequência aparecem os de três quartos.

Já em relação ao preço médio do metro quadrado, Vitória continua sendo a cidade com a metragem mais valorizada. O m² de um apartamento de quatro quartos na Capital chega a R\$ 9.857.

Crises política e econômica são entraves

“A instabilidade política e a crise econômica são os motivos que mais afastam os incorporadores do mercado imobiliário capixaba de realizarem novos investimentos. Esta constatação foi feita pelo Sinduscon-ES, que realizou uma pesquisa junto às 20 maiores empresas do Estado.

A entidade questionou quais são os principais entraves para o segmento não realizar uma quantidade de lançamentos maior do que a do ano anterior e, além da instabilidade política e econômica, também foram citados problemas como: escassez de terrenos e PDM restritivo, no caso de Vitória; e altos tributos das prefeituras para aprovação de licenças e insegurança jurídica do PDM, no caso de Vila Velha.

Outro entrave – que não aparece na pesquisa, por se tratar de um tema recente, mas que foi citado pelo diretor Eduardo Borges – é a possibilidade de cobrança da taxa de marinha em Vila Velha. “Isso vai na contramão do que estamos buscando em relação a outras áreas do Estado, e muito nos preocupa, já que afeta a população, as construtoras e o desenvolvimento capixaba.”

