

Em 10 meses, construção supera vendas de 2021 em Porto Alegre

Em 10 meses, construção supera vendas de todo 2021

RAFAEL VIGNA

rafael.vigna@zerohora.com.br

Com dados contabilizados somente até outubro, o setor da construção civil em Porto Alegre já comemora o desempenho de um ano que supera em todos os quesitos a performance de 2021.

Apesar das adversidades geradas a partir da manutenção da taxa de juro em patamar elevado, nos 10 primeiros meses de 2022 foram vendidos R\$ 300 milhões (ou 7,7%) a mais do que na totalidade do ano passado, segundo relatório do Sindicato da Indústria da Construção Civil (Sinduscon-RS), que ainda projeta alcançar a marca de R\$ 5 bilhões com a incorporação dos números de novembro e dezembro ao cálculo.

Presidente da entidade, Claudio Teitelbaum afirma também que o aumento de 7,1% nos lançamentos (3.089) e de 4,1% nas unidades (4.565) ajudaram a configurar outra situação positiva: a redução dos estoques. Isso significa quase 1,5 mil imóveis vendidos acima da quantidade oferecida ao mercado, o que diminui o estoque em 20% e reflete o aquecimento do segmento, e reforça um fenômeno surgido a partir da pandemia chamado de "ressignificação da moradia":

– As pessoas começaram a dar mais valor para o local onde moram, ter sacadas, área de lazer, o que faz surgir muitos condomínios clube, com estruturas melhores. As incorporadoras que pensam um pouco mais no dia a dia das famílias acabam tendo uma velocidade de vendas mais significativa.

Vagas

O fato é uma das garantias para que há oito trimestres consecutivos os dados no Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (Caged) da construção sejam positivos. Desde o início da pandemia, foram abertas mais de 600 mil vagas com carteira assinada no país no segmento, que é considerado uma das locomotivas da atividade econômica.

De acordo com o dirigente, a expansão do mercado ainda está sustentada pela tendência de lançamentos e vendas na alta renda, com foco nos estúdios (com até 30 metros quadrados) e os de padrão mais elevado (acima de 180 metros quadrados) de três ou quatro

dormitórios. Esse é justamente o nicho prioritário da construtora Melnick.

O vice-presidente de operações da companhia, Marcelo Guedes, afirma que a performance da empresa – que possui ações negociadas em bolsa desde 2020, após capitalização via abertura de capital – foi a melhor da história. O valor geral de vendas (VGV), assim como o de lançamentos e de terrenos com documentação já aprovada nos órgãos municipais, ultrapassou a marca de R\$ 1 bilhão, cada.

Para 2023, as decisões serão tomadas “projeto a projeto”, diz, e, nos momentos de maior dúvida, a aposta é na diferenciação dos produtos, ou seja, naqueles que tragam senso de urgência nos clientes em razão de condições ímpares oferecidas.

– É fruto de uma continuidade, tivemos a abertura de capital em 2020, o que gerou um primeiro ano com volume mais expressivo de lançamento. Após o período de maturação, é possível que no terceiro ano mantenhamos essa faixa acima de R\$ 1 bi nos vendidos, lançados e entregues, dado esse novo tamanho da empresa – resume.

Incertezas

Mas o cenário futuro é de incertezas com relação aos aspectos macroeconômicos e fiscais no país. Guedes explica que, em um mercado diretamente relacionado com inflação e juros, é natural que uma maior previsibilidade com relação a esses itens esteja presente na tomada de decisões e na organização das estratégias.

– Vemos com tranquilidade, dada a condição que temos de uma posição sólida e liderança no mercado local. Além disso, fatores como um bom banco de terrenos sem a barreira de aprovação e a performance de vendas e do IPO (lançamento de ações na bolsa de valores), nos dão um caixa expressivo para pensar em volume de lançamentos positivo.

Na mesma linha, Rodrigo Putinato, CEO da Cyrela Goldstein, antecipa que há muitos lançamentos, mas que, a exemplo do que já aconteceu em 2022, é possível segurá-los um pouco para aproveitar o melhor momento. Segundo ele, é preciso ficar de olho em fatores como juros e disponibilidade de crédito imobiliário.

O desempenho

Dados sobre negociação de imóveis em Porto Alegre

UNIDADES VENDIDAS



VALOR GERAL DE VENDAS (VGV)



LANÇAMENTOS



*até outubro

ESTOQUE DE TRABALHADORES

(empregados com carteira assinada na construção civil até outubro)



Obs.: os gráficos não são proporcionais entre si
Fontes: Sinduscon-RS e Novo Caged/IBGE

Expectativa de juro menor e retorno da baixa renda

Setor que demanda elevados volumes de crédito para deslançar, a construção civil ficou exposta ao juro alto em 2022. Com a taxa Selic a 13,75% e o consequente freio nos imóveis voltados à baixa renda, produtos de luxo têm sustentado as apostas e a expansão no RS.

No pior período recente, de agosto de 2015 a setembro de 2016, o juro real (descontada a inflação) era de 8%. Quatro anos depois, entre setembro 2020 e março de 2021, chegou a 4% negativo. Hoje é de 78%.

Presidente do Sinduscon-RS, Claudio Teitelbaum espera a reversão desse quadro já a partir de meados de 2023, quando projeta uma Selic de um dígito. Segundo ele, o anúncio feito na quarta-feira passada pelo vice-presidente eleito, Geraldo Alckmin (PSB), a respeito da inclusão de cerca de R\$ 10 bilhões para o programa

Minha Casa, Minha Vida (atual Casa Verde e Amarela) na PEC da Transição anima o setor.

O dirigente explica que o Brasil fez a lição de casa e aumentou a taxa de juros para conter a inflação, mas isso retirou dinheiro da poupança, a principal fonte de financiamento dos programas habitacionais. Os projetos de baixa renda, acrescenta, ficaram desguarnecidos também por não contarem com reajuste pelo Índice Nacional de Custo da Construção (INCC), que mede a inflação do setor.

– Com o aumento do custo e do preço de esquadras, cimento, concreto, fios, cabos etc, gerou-se incerteza nas empresas, que passaram a reavaliar a participação nesses programas e migraram para o SBPE (modalidade que empresta os recursos da caderneta de poupança para aquisição de imóveis), menos populares – afirma.

Veículo: Impresso -> Jornal -> Jornal Zero Hora - Porto Alegre/RS

Seção: Imóveis em Porto Alegre **Página:** 10