

Lançamentos de imóveis sobem quase 20%

Lançamentos de imóveis subiram 19% no ano passado

Segmento de alto padrão segue mais aquecido do que o de baixa renda, que sente mais a pressão de inflação e juro altos

ANDERSON AIRES
anderson.aires@zerohora.com.br

O mercado imobiliário em Porto Alegre terminou 2021 aquecido. A Capital registrou 2.870 lançamentos de imóveis residenciais verticais entre janeiro e dezembro do ano passado, o que representa aumento de 18,93% em relação a igual período de 2020.

Os dados são de pesquisa do Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado (Sinduscon-RS). O levantamento da entidade é realizado em parceria com a AlphaPlan – Inteligência em Pesquisas e a Órulo. Mesmo com o bom desempenho em 2021, inflação e juro em elevação, ano eleitoral e possíveis impactos da tensão bélica no leste europeu podem desaquecer alguns segmentos do setor, segundo especialistas.

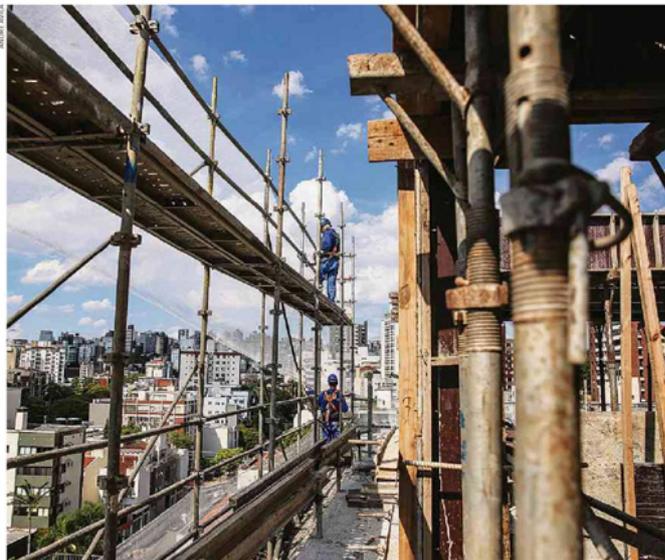
O valor geral de vendas (GVV) subiu de R\$ 2 bilhões para R\$ 3,6 bilhões na comparação entre os dois anos. Marcelo Bettio, diretor da AlphaPlan, destaca que o avanço nos lançamentos na linha de imóveis de luxo em 2021 explica esse salto no GVV.

Presidente do Sinduscon-RS, Aquiles Dal Molin Junior afirma que o maior número de lançamentos está ligado ao aquecimento do mercado no último ano. O segmento de alto padrão tem participação importante nesse processo, segundo o executivo. Além desse fator, Dal Molin Junior cita a agilidade de trâmites para liberação de empreendimentos.

– Houve uma maior velocidade na liberação dos projetos por parte da prefeitura, o que aumentou os números de lançamentos – comenta o dirigente.

O professor Alberto Ajzentel, coordenador do curso de Negócios Imobiliários da Fundação Getúlio Vargas (FGV), avalia que o setor teve bons resultados em parte de 2021, principalmente diante de juro baixo até a metade do ano. A estimativa de aumento da taxa Selic também incentivou compradores a adquirir imóveis antes da sequência de altas.

Em relação aos lançamentos, o professor afirma que a escalada está muito ligada às análises do mercado imobiliário em 2020.



Para parte do público, a compra de unidades em construção serve como forma de investimento

“ Em função do ano eleitoral e de muitas incertezas, muitas pessoas que têm investimentos podem migrar para investimento em imóveis para renda. É uma forma de proteger o dinheiro. O imóvel é uma garantia. ”

AQUILES DAL MOLIN JUNIOR
Presidente do Sinduscon-RS

Como são empreendimentos de longo prazo, o crescimento de lançamentos tem certa relação com o aquecimento do mercado observado naquele ano, mas que começou a perder força. O direcionamento das construtoras para imóveis de luxo também influencia nesse sentido, pois os compradores desse segmento sofrem menos com a crise econômica, destaca Ajzentel.

– Quando a gente fala de inflação, dessa crise que a gente está vivendo, a pressão é muito maior em cima das famílias mais pobres do que das mais ricas. É gritante a diferença. A inflação rouba renda.

Então, sobra menos dinheiro para comprar imóvel, lazer e vestuário, porque é necessário se concentrar nos itens de sobrevivência. Tem também o desemprego, que afeta os mais pobres, tirando toda a renda.

Alternativa

O diretor Enio Prieladnitzki, da Wikihaus Incorporadora, afirma que o setor de classe média alta segue pujante. No ano passado, a empresa não teve lançamentos, mas conta com cinco em 2022. Além da inflação pressionar menos as classes mais altas, a venda desse tipo de imóvel avança também diante da possibilidade de investimento, segundo Prieladnitzki.

– Ele segue pujante porque, quando você tem um período de incerteza ou inflação alta, por um lado há aqueles que querem ganhar dinheiro com a inflação. Por outro, há aqueles que, por já terem vivido muitos períodos inflacionários, querem garantir em “tijolo”, que é uma coisa que não vai perder

Riscos e apostas para 2022

O professor Alberto Ajzentel, da Fundação Getúlio Vargas (FGV), afirma que, com a permanência de inflação e juro alto nos próximos meses, o imóvel, que compromete renda e prazo, será removido da intenção de compra das pessoas com menor poder aquisitivo. Além desses fatores, o possível impacto da guerra da Ucrânia nos preços de alguns itens, como combustíveis, energia e metais, na cadeia internacional, podem prejudicar o desempenho do mercado imobiliário em 2022.

O presidente do Sinduscon-RS, Aquiles Dal Molin Junior, afirma que o movimento deve seguir mais aquecido no segmento de imóveis de alto padrão e mais lento no setor de médio valor. O executivo destaca que a expectativa para os próximos meses é de avanço na compra de imóveis no sentido de investimento.

– Em função do ano eleitoral e de muitas incertezas, muitas pessoas que têm investimentos podem migrar para aplicação em imóveis para renda. É uma forma de proteger o dinheiro. O imóvel é uma garantia – pontua Dal Molin Junior.

O diretor comercial da Pavei Empreendimentos, Rodrigo Pavei, também estima esse movimento de enxergar no imóvel uma fonte segura de investimento. Isso deve ocorrer, principalmente, no ramo de unidades de médio e alto padrão, segundo Pavei. O dirigente afirma que a empresa teve crescimento em 2021 e apresentou estabilidade nos primeiros dois meses do ano, o que é sazonal, mas começou a observar procura maior nos primeiros dias após o Carnaval.

– O imóvel é uma ferramenta de segurança para quem tem um recurso disponível e quer diversificar investimentos. Acredito que vá crescer o cenário de vendas por essa questão do imóvel ser uma moeda segura – salienta Pavei.

A comparação

Lançamento de residenciais verticais na Capital (em unidades)

ITEM	2020	2021
3 dormitórios	691	978
2 dormitórios	522	634
Studios*	942	562
1 dormitório	258	558
4 dormitórios	-	138

*Apartamentos compactos

Fonte: Sinduscon-RS e AlphaPlan – Inteligência em Pesquisas e Órulo

valor. Vira um investimento.

Em relação às vendas de imóveis, Porto Alegre anotou 4.693 – 282 a menos do que o total apurado em 2020. Já o estoque caiu de 7.199, em 2020, para 6.636 no acumulado de 2021. Bettio, da AlphaPlan, diz que as quedas ocorrem pela mudança metodológica. Desde maio de 2021, a pesquisa não leva em conta imóveis dos programas Minha Casa Minha Vida e Casa Verde Amarela nesse indicador.

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

Seção: Porto Alegre Pagina: 12