

Lançamentos de imóveis têm alta de 43% no primeiro semestre na Capital

Lançamentos de imóveis crescem 43% no 1º semestre

Segmentos de compactos e de unidades de alto padrão têm destaque na velocidade de vendas, avalia o Sinduscon-RS

ANDERSON AIRES
anderson.aires@zerohora.com.br

O mercado imobiliário em Porto Alegre encerrou a primeira metade do ano aquecido no âmbito de novos empreendimentos. No primeiro semestre, a Capital registrou 1.821 lançamentos de imóveis. Esse montante representa aumento de 43% em relação ao mesmo período do ano passado. 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. Rapidez em processos de liberação de empreendimentos, expectativa por cenário econômico melhor e apetite maior por imóveis de alto padrão estão entre os ingredientes que explicam esse movimento, segundo especialistas e integrantes do setor.

O presidente do Sinduscon-RS, Claudio Teitelbaum, afirma que a maior agilidade por parte da prefeitura na aprovação e licenciamento de empreendimentos é um dos fatores que explicam a alta nos lançamentos. Na questão da velocidade de vendas, o executivo cita que os melhores desempenhos estão em duas pontas do mercado:

– A gente vê dois extremos que seguem em alta. O de studios e apartamentos de um dormitório, que tem ticket mais baixo e estão performando muito bem. E o alto padrão, que segue com bons números, porque o comprador dessa linha não é tão dependente do financiamento imobiliário.

O professor Alberto Ajzentel, coordenador do curso de Negócios Imobiliários da Fundação Getúlio Vargas (FGV), afirma que o indicador de lançamentos está muito ligado às expectativas do setor em relação ao futuro. Como esse segmento conta com um ciclo longo, as empresas apostam em cenário melhor nos próximos anos, com desaceleração em pressões de custos e aumento no número de potenciais compradores:

– Tendo em vista que parou de piorar, que a tendência é melhorar, se a avaliação é de que o pior já passou, o setor escolhe lan-

çar com a perspectiva de melhora no ano que vem.

Em relação às vendas, o setor apresentou ligeira queda no primeiro semestre, com 2.614 unidades comercializadas. Esse montante representa menos 17 unidades em relação ao mesmo período do ano passado, ou seja, recuo de 0,64%. No âmbito do volume geral de vendas sobre esse indicador, houve crescimento de 15%.

Vice-presidente de Operações da Melnick, Marcelo Guedes afirma que a empresa apresentou crescimento tanto em lançamentos quanto em vendas no primeiro semestre. O executivo também cita apetite maior por empreendimentos de alto padrão. Guedes diz que os consumidores dessa linha costumam ter alguma reserva de valores ou de bens que afastam o efeito do crédito imobiliário:

– A concentração dos lançamentos está se dando nos imóveis de maior valor agregado. Empreendimentos de médio, alto e altíssimo padrão. Porque o cliente que busca esse tipo de imóvel já tem um imóvel usado, que também valoriza, e algum recurso guardado, acumulado. Isso faz com que esse comprador consiga fazer a aquisição de imóvel sem tanta dependência do financiamento de longo prazo.

Otimismo

O diretor Enio Prikladnitski, da Wikihaus Incorporadora, afirma que o primeiro semestre foi mais favorável para o setor de imóveis de luxo. O ramo de classe média alta, onde atua a Wikihaus, sofreu alguma oscilação, segundo o empresário. Prikladnitski destaca que o desempenho da companhia foi bom no primeiro trimestre, mas fraco no segundo. No entanto, o executivo revela otimismo para a segunda metade do ano, com a previsão de dois lançamentos da incorporadora em Porto Alegre.

Menos pressão de fatores econômicos, como elevação de juro, reforçam a estimativa, diz Prikladnitski:

– Agora que o juro bateu no teto, a tendência é de melhora. O imóvel deve voltar a ser opção, e as pessoas devem ficar com menos receio da compra.



Rapidez em processos de liberação e expectativa por cenário econômico melhor ajudam a explicar movimento atual

Entre esperanças e desafios para 2023

Setor que conta com ciclos longos e valores finais elevados, a construção civil tem relacionamento estreito com juro básico e inflação. A Selic em alta costuma tirar parcela da população do contingente de potenciais compradores de imóveis. Os juros e os preços em alta também pesam sobre o setor no custo de produção, que precisa ser repassado em parte para o preço dos imóveis. Atualmente, a Selic está em 13,75% ao ano e a inflação segue na casa dos dois dígitos. Especialistas avaliam que a curva de alta nesses dois indicadores está perto do fim, o que pode abrir espaço para menos pressões em 2023.

O presidente do Sinduscon-RS, Claudio Teitelbaum, estima que o setor vai fechar o ano com certa estabilidade nas vendas em relação ao desempenho de 2021. Patamar importante em um ambiente com tantos desafios, segundo o dirigente. Para o próximo ano, Teitelbaum enxerga possibilidade de melhora

dante de redução da inflação, da Selic e do desemprego.

– Acredito em um primeiro semestre do ano que vem com estabilidade, e um segundo semestre com crescimento sobre a base de 2022 – afirma.

O professor Alberto Ajzentel, da FGV, também projeta cenário estável para os próximos meses. Como alguns fatores que puxaram a inflação para baixo em julho tem “data de validade”, o professor afirma que 2023 será um ano desafiador. Ajzentel estima que a retração do juro básico em velocidade maior deve demorar, pois os responsáveis pela política monetária do país precisam visualizar queda sustentada da inflação. Somado a isso, rescaldo dos problemas de 2022 também devem afetar a economia, segundo o especialista:

– A gente está empurrando muito dos problemas de 2022 para 2023. E uma hora a conta vem. Então, não vai ser um ano fácil.

Os números

DADOS SOBRE PORTO ALEGRE

Lançamentos

1º sem./2021 1.272

1º sem./2022 1.821

Vendas (em unidades)

1º sem./2021 2.631

1º sem./2022 2.614

Valor geral de vendas

1º sem./2021 R\$ 2 bi

1º sem./2022 R\$ 2,3 bi

Venda sobre oferta

Junho/2021 10,60%

Junho/2022 6,20%

Estoque (em unidades)

1º sem./2021 5.775

1º sem./2022 6.209

Fontes: Sinduscon-RS e Alphaplan – Inteligência em Pesquisas e Órulo

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

Seção: Empreendimentos na capital **Página:** 9