

Mercado imobiliário

Juro baixo causa corrida para compra de imóvel e preço da moradia sobe no ES

Cresce a mobilidade cresceu o número de imóveis vendidos no Espírito Santo tem quase dobrado na comparação com 2019. Com o atendimento a pedidos já começa a subir o preço

Geraldo Campos Jr
jcampos@mile4.com.br

Publicado em 16/10/2020 às 08:04
Atualizado em 16/10/2020 às 08:04



A pesar da pandemia da covid-19, o mercado imobiliário tem sido de vendas em mais ou menos o mesmo. Com o estímulo das baixas taxas de juros, os cartões de crédito dos bancos e a compra de casa própria tem registrado um crescimento significativo. As construtoras e imobiliárias, então, têm atendido a uma variedade de pedidos para compra de unidades tanto no Brasil como no Espírito Santo, e a consequente redução da oferta tem levado a uma alta no preço.

Em julho de 2020, a base média de juros imobiliários era de 10,67% ao ano, segundo dados do Banco Central. Já em julho deste ano, a média ficou em 7,75% ao ano. A consequência com essa redução acabou sendo grande. A Associação de Bancos e a Associação Nacional dos Executivos de Financiamento Imobiliário (Anafi) afirmam que a queda de juros levou a um aumento de 50% no volume de vendas de imóveis em comparação com o mesmo período do ano anterior.

Sendo financiados, por exemplo, R\$ 200 mil com um prazo de 360 meses (30 anos) pelo sistema de amortização constante, com uma taxa de juros de 2005 superior a atualizada em R\$ 2.202,42, a taxa de R\$ 300,26, com uma taxa de R\$ 506,284,70. Já com a taxa média atual, esse mesmo financiamento com uma amortização de R\$ 1.022,64, a taxa de R\$ 158,74, com um total de R\$ 400,940,86. Ou seja, uma redução de 58,2% em termos de financiamento (R\$ 99.343,84), segundo os dados da Anafi.

Isso tem feito os financiamentos de casa própria crescerem. A Caixa Econômica Federal, além disso, também tem uma quarta-feira (14) que sua carteira de crédito imobiliário chegou a superar os R\$ 100 bilhões, registrando crescimento de 12,8% desde janeiro de 2019 até hoje, em todo o país. No Espírito Santo, a diferença, no que se refere ao crescimento, tem aumentado de 9,8% no crédito nos últimos 12 meses e só o volume de contratos passou 13%.

De acordo com o diretor de Economia e Estatística do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Espírito Santo (Sinduscon-ES), Eduardo Borges, o volume de vendas de novos imóveis no Estado tem crescido 40% em comparação com o mesmo período de 2019. Ele afirma que o aumento de vendas tem sido devido ao aumento da oferta de crédito e ao aumento da oferta de crédito, o que tem levado a uma redução de 10% no preço de venda em comparação com o mesmo período de 2019.

"Estamos com os maiores números em muitos anos, tanto em vendas absolutas quanto no índice de velocidade de venda, que é o percentual de vendas que se tem desde o início da venda. A gente ainda não tem os dados finais, mas pelo que já vimos é surpreendente. Não me recordo de ter visto um período tão bom como isso há muito tempo", disse Borges, que também é diretor de Relações Institucionais.

O mesmo cenário, aliado ao crescimento de casa própria, tem levado a uma redução de 10% no preço de venda de casa própria. Segundo o mesmo diretor, a Caixa Econômica Federal, além disso, também tem uma quarta-feira (14) que sua carteira de crédito imobiliário chegou a superar os R\$ 100 bilhões, registrando crescimento de 12,8% desde janeiro de 2019 até hoje, em todo o país. No Espírito Santo, a diferença, no que se refere ao crescimento, tem aumentado de 9,8% no crédito nos últimos 12 meses e só o volume de contratos passou 13%.

Neste quarto de século, o Brasil tem sido um dos países que mais tem crescido em termos de vendas de imóveis. Segundo o mesmo diretor, a Caixa Econômica Federal, além disso, também tem uma quarta-feira (14) que sua carteira de crédito imobiliário chegou a superar os R\$ 100 bilhões, registrando crescimento de 12,8% desde janeiro de 2019 até hoje, em todo o país. No Espírito Santo, a diferença, no que se refere ao crescimento, tem aumentado de 9,8% no crédito nos últimos 12 meses e só o volume de contratos passou 13%.

A queda histórica da Selic, porém, não tem atingido apenas o crédito imobiliário e também impactou aplicações financeiras conservadoras em renda fixa no mercado. De qualquer forma, os investidores que, hoje em dia, não estão nem mesmo a inflação. Segundo o mesmo diretor, a Caixa Econômica Federal, além disso, também tem uma quarta-feira (14) que sua carteira de crédito imobiliário chegou a superar os R\$ 100 bilhões, registrando crescimento de 12,8% desde janeiro de 2019 até hoje, em todo o país. No Espírito Santo, a diferença, no que se refere ao crescimento, tem aumentado de 9,8% no crédito nos últimos 12 meses e só o volume de contratos passou 13%.

Santo Ademi - ES, Santo Ademi - ES

"A taxa Selic, que define algumas aplicações como poupança e CDI, fez com que esses investimentos de renda fixa passassem a render menos que a inflação. Então, quem tinha recursos em aplicações de renda fixa e não quis correr risco na renda variável, que é uma característica do brasileiro, acabou vindo no imóvel uma forma de proteger seu capital"

Santo Ademi - ES

Paulo Borges, presidente do Sinduscon-ES, avalia que o cenário, nesse sentido, acabou levando um estímulo ao setor. "O impacto da pandemia no mercado financeiro, de qualquer forma, tem levado a uma redução de 10% no preço de venda de casa própria. Segundo o mesmo diretor, a Caixa Econômica Federal, além disso, também tem uma quarta-feira (14) que sua carteira de crédito imobiliário chegou a superar os R\$ 100 bilhões, registrando crescimento de 12,8% desde janeiro de 2019 até hoje, em todo o país. No Espírito Santo, a diferença, no que se refere ao crescimento, tem aumentado de 9,8% no crédito nos últimos 12 meses e só o volume de contratos passou 13%.

Além das condições especiais de crédito imobiliário e do fato de casa e apartamentos terem se tornado um investimento mais seguro em muitos casos, o consumidor se desloca com uma atitude mais conservadora em relação ao mercado. Segundo o mesmo diretor, a Caixa Econômica Federal, além disso, também tem uma quarta-feira (14) que sua carteira de crédito imobiliário chegou a superar os R\$ 100 bilhões, registrando crescimento de 12,8% desde janeiro de 2019 até hoje, em todo o país. No Espírito Santo, a diferença, no que se refere ao crescimento, tem aumentado de 9,8% no crédito nos últimos 12 meses e só o volume de contratos passou 13%.

PREÇOS JA ESTÃO SENDO REAJUSTADOS E VÃO SUBIR MAIS

Com o aumento mais alto, os preços já têm começado a subir. Os valores de novos empreendimentos estão sendo mais altos do que em anos anteriores, segundo a pesquisa do Índice FipeZap de preços de imóveis. Segundo o mesmo diretor, a Caixa Econômica Federal, além disso, também tem uma quarta-feira (14) que sua carteira de crédito imobiliário chegou a superar os R\$ 100 bilhões, registrando crescimento de 12,8% desde janeiro de 2019 até hoje, em todo o país. No Espírito Santo, a diferença, no que se refere ao crescimento, tem aumentado de 9,8% no crédito nos últimos 12 meses e só o volume de contratos passou 13%.

Em Vitória, os preços das moradias aumentaram até de 4,00% nos últimos 12 meses, segundo a FipeZap. Segundo o mesmo diretor, a Caixa Econômica Federal, além disso, também tem uma quarta-feira (14) que sua carteira de crédito imobiliário chegou a superar os R\$ 100 bilhões, registrando crescimento de 12,8% desde janeiro de 2019 até hoje, em todo o país. No Espírito Santo, a diferença, no que se refere ao crescimento, tem aumentado de 9,8% no crédito nos últimos 12 meses e só o volume de contratos passou 13%.

"Certamente, é um movimento relacionado ao aumento da demanda. Em Vitória, além disso, tem sido mais do que o suficiente para gerar uma alta de 4,00% no preço de venda de casa própria. Segundo o mesmo diretor, a Caixa Econômica Federal, além disso, também tem uma quarta-feira (14) que sua carteira de crédito imobiliário chegou a superar os R\$ 100 bilhões, registrando crescimento de 12,8% desde janeiro de 2019 até hoje, em todo o país. No Espírito Santo, a diferença, no que se refere ao crescimento, tem aumentado de 9,8% no crédito nos últimos 12 meses e só o volume de contratos passou 13%.

Segundo Paulo Borges, da Ademi, como os valores estão sendo reajustados em diferentes áreas e também em outros, é natural que as empresas reajustem seus preços. "Não há nada de errado com isso, pois não há nada de errado com isso", disse Borges.

De qualquer forma, o diretor do Sinduscon-ES, explicou que não se trata de um movimento de preços, mas de uma consequência da alta da demanda, aliada ao fato de que há uma demanda para comprar imóveis. Segundo o mesmo diretor, a Caixa Econômica Federal, além disso, também tem uma quarta-feira (14) que sua carteira de crédito imobiliário chegou a superar os R\$ 100 bilhões, registrando crescimento de 12,8% desde janeiro de 2019 até hoje, em todo o país. No Espírito Santo, a diferença, no que se refere ao crescimento, tem aumentado de 9,8% no crédito nos últimos 12 meses e só o volume de contratos passou 13%.