

**Demanda e oferta**

### Preço do imóvel novo no ES deve subir puxado pelo material de construção

Setor que mais criou empregos no ES em 2020, construção civil tem visto o preço de insumos como aço e cimento disparar. Alta no custo de produção deve se refletir em aumento nos preços de imóveis novos

**Natália Bourguignon**

**Victor - Real Estate**  
Publicado em 25/03/2021 às 09:40



A alta do preço do aço e de outros insumos utilizados na construção civil têm afetado os preços do setor, que vem se destacando nos últimos meses do ano passado no número de contratações e em anúncios de novos lançamentos imobiliários. O gargalo foi apontado como possível "motor" de uma retomada da economia do Espírito Santo, profundamente afetado pela crise do coronavírus.

Segundo o Índice Nacional de Custo da Construção (INCC), calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), houve alta de cerca de 20% no preço do material de construção em 2020. A tendência desse reflexo continua neste ano. Em fevereiro, o custo com materiais e equipamentos cresceu 4,83%, o maior aumento mensal registrado desde novembro de 2020 (4,43%).

O maior problema tem sido com o fornecimento e preço do aço. Levantamento recente realizado pela Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC) com construtores de todo o país que verificou a inflação apontar que em 84% deles há desabastecimento de aço, que com isso está custando mais. A CBIC propõe ao governo reduzir o imposto de importação de aço.

Além do aço, o presidente do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Espírito Santo (Sindicacon), Paulo Barona, cita os derivados de petróleo (como tubulações, por exemplo) e cimento e as matérias plásticas como os mais afetados. Contudo, ele afirma que, em maior ou menor grau, todos os produtos são afetados.

Fora as consequências mais diretas para o setor, como a elevação de insumos econômicos como o IGP-M (correlacionado com a inflação de aluguel), o momento de alta nos preços afeta profundamente o setor que, em 2020, foi responsável pela criação de mais de 5 mil vagas de empregos no Estado. O resultado sustentou o saldo positivo de empregos formais no Espírito Santo no ano.

Para o setor imobiliário, esse aumento traz consequências porque faz o custo de produção dos apartamentos subir e, com isso, os construtores têm vindo aumentando os preços de alguns imóveis. Barona explica que isso gera a necessidade de uma intervenção civil para indústria e cifras públicas, o encarecimento dos insumos trazidos pelo setor construtor e para a produção de obras.

O presidente do Sindicacon nota que, além do custo, os materiais têm demonstrado mais para chegar. Ele explica que, como a indústria virou operário abeiro da capacidade de pouco meses atrás, houve um descompasso entre os pedidos e a capacidade de produção, o que tem levado a demora de até 20 dias na entrega dos pedidos.

“Essas questões estão trazendo uma energia ruim num período em que a construção imobiliária começou a ser um setor recuperador”, diz.

#### DÓLAR E DEMANDA EM ALTA FAZEM SUBIR PREÇO DO AÇO

Segundo dados da CBIC, o reajuste de aço refletido pelo setor teve alta de 34% entre janeiro do ano passado e janeiro deste ano.

O Instituto Aço Brasil, que representa as siderúrgicas, argumenta que há, atualmente, um boom no preço de commodities que repercute nos demais elos da cadeia de produção. No caso do produto de aço, quase todos os insumos e matérias-primas, em especial o minério de ferro e a usina, tiveram forte elevação no preço, com impacto nos custos de produção. De acordo com a entidade, esse fenômeno ocorre no mundo inteiro.

Em comparação, o Aço Brasil aponta que, em abril do ano passado, vários pedidos de compra foram cancelados por não serem necessários para a construção civil e meio setorial, afetando o setor de mineração e equipamentos, que representam 82,2% do consumo de aço no país. “A demanda imobiliária, quando voltar ao normal com 40% de sua capacidade instalada, foi obrigada a abafar e desligar vários equipamentos, arcando com pesos empilhados”, diz o texto.

Atualmente, porém, a entidade diz que o setor elétrico e civil de produção deve crescer em 2021 e que 70% do material tem sido vendido no mercado interno.

“Não existe redução de oferta ou desabastecimento de produtos de aço no mercado interno por parte dos produtores de aço, associados ao Aço Brasil. Acordamos que eventual e pontuais problemas possam estar relacionados à operação de entrega de algumas empresas de setores consumidores que, devido ao seu porte e escala, adquirem produtos siderúrgicos no modo de distribuição”, diz o texto.

#### IMPACTO NO BOLSO DO COMPRADOR

Quem pensa em comprar imóveis em breve ou adquirir uma unidade no planta pode ser impactado diretamente pela alta dos preços dos insumos de construção civil.

Isso ocorre porque os contratos são indexados pelo Custo Unitário Básico (CUB) no preço INCC. O primeiro mês usado nos contratos firmados no Espírito Santo, teve alta de mais de 9% em 2020. Já o segundo, registrou incremento de 11,07%, o maior para um período de 12 meses desde 2009.

As pessoas que compraram na planta, terão que arcar com esses reajustes no preço de parcelas de financiamento.

Já quem pensa em investir em algum lançamento, pode acabar encarecendo os preços mais altos no mercado. Como explica o [experto da Associação Engenharia de Mercado Imobiliário do Espírito Santo \(Espírito Santos\) Cofreim](#), no investimento de preço se concentram nos materiais mais pesados, como aço e concreto usados principalmente nos primeiros meses do obra.

“Esses impactos não cobrem que estão ficando. Muitos dos lançamentos já estão sendo vendidos com valor maior porque dentro do orçamento programado já está incorporado essa alta de preço”, avalia.

Ela avalia, contudo, que essa questão não será suficiente para dissuadir as empresas de fazer lançamentos, isso porque, mesmo com a alta recente da Selic, que passou de 2% para 2,75%, os financiamentos imobiliários seguem atrativos.

“Além disso, as empresas estão sem produto, se estocarem reduzem bastante. Logo, que o valor do imóvel no lançamento vai ficar um pouco maior, mas você pode obter vantagem a longo prazo”, avalia Carlos Fernando, sócio.

Sóbe a alta da Selic, o empresário chefe da Agos Durães, Thiago Frossini, também avalia que os financiamentos imobiliários não deixam de ser atrativos, mesmo com o incremento de 0,75 p.p. na taxa básica de juros.

“É a taxa de juros de longo prazo que impacta os financiamentos. A previsão é de que a Selic chegue a 4,5% no fim do ano. Com a inflação a 4,5% também, o preço real continua zero. Ou seja, mesmo subindo a Selic vai continuar estimulando a economia”, aponta.

#### INOVES POPULARES E OBRAS PÚBLICAS SÃO OS MAIS AFETADOS

Dentro do setor de construção civil, os segmentos que mais serão impactados são aqueles de imóveis de baixo padrão, destinados a população com renda mais baixa, e as obras públicas.

“Tivemos como os do programa Minha Casa Minha Vida sofreram diretamente. São unidades para a população de baixa renda em que o público comprador muitas vezes não tem acesso ao orçamento para pagar uma prestação maior”, diz o vice-presidente do Sindicacon, Alexandre Costa Neto.

No caso das obras públicas, os problemas são os contratos, que tem um preço determinado e, em geral, não prevêm reajustes em caso de altas como as que vêm ocorrendo.

“As empresas entram em um contrato para fazer uma escola ou estrada, com duração de 24 a 36 meses. O preço não são ajustados e elas têm que abarcar sem pagar para o contratado (governo ou prefeitura)”, aponta.