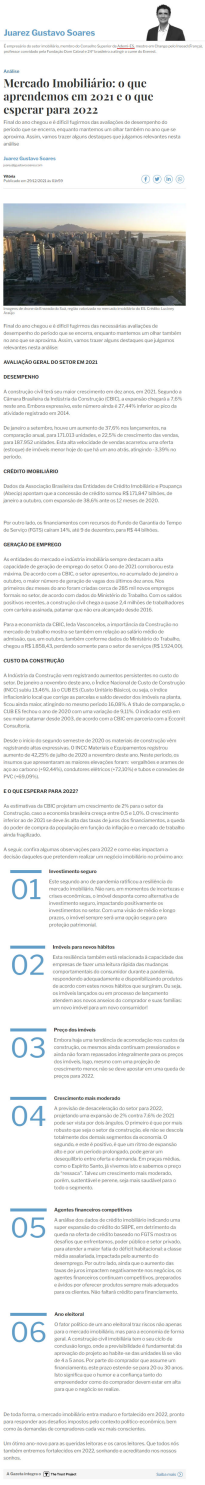

Juarez Gustavo Soares

Análise

Mercado Imobiliário: o que aprendemos em 2021 e o que esperar para 2022

Final do ano chegou e é difícil fugirmos das avaliações de desempenho do período que se encerra, enquanto mantemos um olhar também no ano que se aproxima. Assim, vamos trazer alguns destaques que julgamos relevantes nesta análise.

Juarez Gustavo Soares

Publicado em 29/12/2021 às 10h59

Imagem de drone tirada sentido do Sul, região valorizada no mercado imobiliário do ES. Crédito: Luciney Araújo

Final do ano chegou e é difícil fugirmos das necessárias avaliações de desempenho do período que se encerra, enquanto mantemos um olhar também no ano que se aproxima. Assim, vamos trazer alguns destaques que julgamos relevantes nesta análise.

AVALIAÇÃO GERAL DO SETOR EM 2021

DESEMPENHO

A construção civil terá seu maior crescimento em dez anos, em 2021. Segundo a Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), a expansão chegará a 7,6% neste ano. Embora expressivo, este número ainda é 27,44% inferior ao pico da atividade registrado em 2014.

De janeiro a setembro, houve um aumento de 37,6% nos lançamentos, na comparação anual, para 171.013 unidades, e 22,5% de crescimento das vendas, para 187.950 unidades. Esta alta velocidade de vendas acarretou uma oferta (estoque) de imóveis menor hoje do que há um ano atrás, atingindo -3,39% no período.

CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Dados da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip) apontam que a concessão de crédito somou R$ 171,847 bilhões, de janeiro a outubro, com expansão de 38,6% ante os 12 meses de 2020.

Por outro lado, os financiamentos com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) caíram 14%, até 9 de dezembro, para R$ 44 bilhões.

GERAÇÃO DE EMPREGO

As entidades do mercado e indústria imobiliária sempre destacam a alta capacidade de geração de emprego do setor. O ano de 2021 corrobora esta máxima. Do acordo com a CBIC, o setor apresentou, no acumulado de janeiro a outubro, o maior número de geração de vagas dos últimos dez anos. Nos primeiros dez meses do ano foram criadas cerca de 285 mil novas empregos formais no setor, de acordo com dados do Ministério do Trabalho. Com os saldos positivos recentes, a construção civil chega a quase 2,4 milhões de trabalhadores com carteira assinada, patamar que não era alcançado desde 2016.

Para a economista da CBIC, Ieda Vasconcelos, a importância da Construção no mercado de trabalho mostra-se também em relação ao salário médio de admissão, que, em outubro, também conforme dados do Ministério do Trabalho, chegou a R$ 1.858,43, perdendo somente para o setor de serviços (R$ 1.924,00).

CUSTO DA CONSTRUÇÃO

A Indústria da Construção vem registrando aumentos persistentes no custo do setor. De janeiro a novembro deste ano, o Índice Nacional de Custo da Construção (INCC) subiu 13,46%. Já o CUB ES (Custo Unitário Básico), ou seja, o índice inflacionário local que corrige as parcelas e saldo devedor dos imóveis na planta, ficou ainda maior, atingindo no mesmo período 16,08%. A título de comparação, o CUB ES fechou o ano de 2020 com uma variação de 9,11%. O indicador está em seu maior patamar desde 2003, de acordo com a CBIC em parceria com a Econmit Consultoria.

Desde o início do segundo semestre de 2020 os materiais de construção vêm registrando altas expressivas. O INCC Materiais e Equipamentos registrou aumento de 42,25% de julho de 2020 a novembro deste ano. Neste período, os insumos que apresentaram as maiores elevações foram: vergalhões e arames de aço ao carbono (+92,44%), condutores elétricos (+72,30%) e tubos e conexões de PVC (+69,09%).

E O QUE ESPERAR PARA 2022?

As estimativas da CBIC projetam um crescimento de 2% para o setor da Construção, caso a economia brasileira cresça entre 0,5 e 1,0%. O crescimento inferior ao de 2021 se deve às altas das taxas de juros dos financiamentos, a queda do poder de compra da população em função da inflação e o mercado de trabalho ainda fragilizado.

A seguir, confira algumas observações para 2022 e como elas impactam a decisão daqueles que pretendem realizar um negócio imobiliário no próximo ano:

01 Investimento seguro

Este segundo ano de pandemia ratificou a resiliência do mercado imobiliário. Não raro, em momentos de incertezas e crises econômicas, o imóvel desponta como alternativa de investimento seguro, impactando positivamente os investimentos no setor. Com uma visão de médio e longo prazos, o imóvel sempre será uma ação segura para proteção patrimonial.

02 Imóveis para novos hábitos

Esta resiliência também está relacionada à capacidade das empresas de fazer uma leitura rápida das mudanças comportamentais do consumidor durante a pandemia, respondendo adequadamente e disponibilizando produtos de acordo com estas novos hábitos que surgiram. Ou seja, os imóveis lançados ou em processo de lançamento atendem aos novos anseios do comprador e suas famílias: um novo imóvel para um novo consumidor!

03 Preço dos imóveis

Embora haja uma tendência de acomodação nos custos da construção, os mesmos ainda continuam pressionados e ainda não foram repassados integralmente para os preços dos imóveis, logo, mesmo com uma projeção de crescimento menor, não se deve apostar em uma queda de preços para 2022.

04 Crescimento mais moderado

A previsão de desaceleração do setor para 2022, projetando uma expansão de 2% contra 7,6% de 2021 pode ser vista por dois ângulos. O primeiro é que por mais robusto que seja o setor da construção, ele não se descola totalmente dos demais segmentos da economia. O segundo, e este é positivo, é que um ritmo de expansão alto e por um período prolongado, pode gerar um desequilíbrio entre oferta e demanda. Em poucas médias, como o Espírito Santo, já vivemos isto e sabemos o preço da "resaca". Talvez um crescimento mais moderado, porém, sustentável e perene, seja mais saudável para o todo o segmento.

05 Agentes financeiros competitivos

A análise dos dados de crédito imobiliário indicando uma super expansão do crédito do SBPE, em detrimento da queda na oferta de crédito baseado no FGTS mostra os desafios que enfrentamos, poder público e setor privado, para atender a maior falta do déficit habitacional: a classe média assalariada, impactada pelo aumento do desemprego. Por outro lado, ainda que o aumento das taxas de juros impactem negativamente nos negócios, os agentes financeiros continuam competitivos, preparados e ávidos por oferecer produtos sempre mais adequados para os clientes. Não faltará crédito para financiamento.

06 Ano eleitoral

O fator político de um ano eleitoral traz riscos não apenas para o mercado imobiliário, mas para a economia de forma geral. A construção civil imobiliária tem o seu ciclo de conclusão longo, onde a previsibilidade é fundamental: da aprovação do projeto ao habite-se das unidades lá se vão de 4 a 5 anos. Por parte do comprador que assume um financiamento, este prazo estende-se para 20 ou 30 anos. Isto significa que o humor e a confiança tanto do empreendedor como do comprador devem estar em alta para que o negócio se realize.

De toda forma, o mercado imobiliário entra maduro e fortalecido em 2022, pronto para responder aos desafios impostos pelo contexto político-econômico, bem como às demandas de compradores cada vez mais conscientes.

Um ótimo ano-novo para as queridas leitoras e os caros leitores. Que todos nós também entremos fortalecidos em 2022, sorteando e acrediando nos nossos sonhos.

A Gazeta Integrare | The Trust Project

Saiba mais

Mercado Imobiliário

Mile4 Assessoria de Comunicação
Av. Leitão da Silva,1387, sl 108 - Gurigica - Vitória - ES - CEP 29045-914 - (27) 3205-1004 - www.mile4.com.br
PDF gerado automaticamente pelo sistema WebClipping