



**Juarez Gustavo Soares**

É especialista do setor imobiliário, membro do Conselho Superior da **ABR**, possui um cargo pelo Brasil Financeiro, professor convidado pela Fundação Dom Cabral e 4ª Faculdade a cargo de colunista da Gazeta.

**Confiança e confiança**

## Pesquisa mostra o que empresários esperam para o mercado imobiliário

Assim como as demais atividades econômicas, o mercado imobiliário depende de todo um contexto positivo para alimentar o seu crescimento. Mas também não se pode negar a resiliência do imóvel em momentos de crise.

**Juarez Gustavo Soares**

**Nota**  
Publicado em 18/05/2022 às 09:09



90% dos entrevistados afirmam que pretendem efetuar lançamentos ainda este ano, apesar das incertezas trazidas pela inflação e seus impactos nos custos de obra. Crédito: Shutterstock

A Deloitte em parceria com a Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (Abrainc) acaba de divulgar a 3ª edição do Indicador de Confiança do Setor Imobiliário Residencial. Realizada entre os dias 1º e 18 de abril e com a participação de 47 empresas de diversas regiões, a pesquisa traz informações que poderão ajudar tanto empresários como clientes e investidores a compreender como o mercado imobiliário se comportará nos próximos meses.

A metodologia da pesquisa transforma os percentuais de respostas em notas que podem variar de 1 (para forte redução) a 3 (para forte aumento), indicando, assim, se houve redução, manutenção ou aumento em comparação com o trimestre anterior, bem como a expectativa futura em relação à procura, venda e preço dos imóveis, conforme indicado no resultado abaixo:

**Procura por imóveis: Nota 1,91 = Manutenção**  
A nível nacional observamos na demanda no segmento MAP (médio-alto padrão) foi compensada pela recuperação nos imóveis do programa Casa Verde e Amarela, CVA.

**Vendas: Nota 1,98 = Manutenção**  
As vendas se mantiveram constantes no período em todos os segmentos.

**Expectativa para vendas: Nota 1,97 = Manutenção**  
Há uma expectativa de que as vendas continuem nos mesmos patamares tanto no próximo trimestre como nos próximos 12 meses.

**Preço dos imóveis: Nota 2,59 = Aumento**  
O custo de construção continua impactando no aumento do preço dos imóveis.

**Expectativa para o preço dos imóveis: Nota 2,63 = Forte Aumento**  
Os executivos do setor visualizam este cenário de pressão sobre os preços não apenas no curto e no médio prazo (próximos trimestre e ano), como também no longo prazo, próximos cinco anos.

Para Cláudia Biaggio, líder da prática de Real Estate da Deloitte, embora o momento seja um pouco cauteloso, não há sinais de paralisação nos investimentos: "Nesta edição do indicador confirmamos a não desistir com uma maior cautela e expectativas de médio e longo prazo, mas moderadas por conta da preocupação inflacionária. Por outro lado, o setor segue estável, com os entrevistados, mais uma vez, revendo planos de lançamento de imóveis e aquisição de terrenos pela maior parte das empresas para futuros empreendimentos, mesmo que com mais moderação", explica.

Esta análise é corroborada pelas informações qualitativas que a pesquisa traz, onde 95% dos entrevistados afirmam que pretendem efetuar lançamentos ainda este ano, apesar das incertezas trazidas pela inflação e seus impactos nos custos de obra e 79% pretendem adquirir terrenos nos próximos 12 meses, o que mostra que o mercado continua ativo e desenvolvendo novos projetos e que os empresários, mesmo com a cautela que o momento atual exige, demonstram um bom nível de confiança na atividade.

Os dados obtidos pelo Indicador apontam que o setor imobiliário se destaca em relação a outros segmentos da economia. O Índice de Confiança Empresarial (ICE) do IBOVE, que consolida os índices de confiança dos quatro setores, Indústria, Serviços, Comércio e Construção, subiu 0,7 ponto em março, interrompendo uma sequência de quedas iniciadas em novembro do ano passado. Na métrica de médias móveis trimestrais, entretanto, o indicador recuou pela sexta vez seguida, desta vez em 0,8 ponto.

Já o Índice de Confiança do Consumidor (ICC), também promovido pela FGV IBRE, caiu 3,1 pontos em março após registrar uma recuperação nos meses anteriores. Para Viviane Blumencourt, coordenadora das sondagens, a situação atual e as expectativas em relação ao futuro próximo leem um certo sentimento de insatisfação: "Diante das perspectivas negativas sobre a economia, consumidores voltam a ficar cautelosos e diminuem seu impeto de compras nos próximos meses", afirma.

Então, por que, ainda assim, o desempenho do setor imobiliário mostra-se melhor que o de outros setores?

Luiz França, presidente da Abrainc, é quem nos ajuda a compreender esta aparente contradição. França acredita que mesmo com um comportamento de cautela em função do cenário econômico e político, o desempenho do setor este ano deve ser semelhante ao do ano passado e que, paralelamente, parte deste resultado se deve ao aumento do preço do imóvel: "A expectativa quanto à elevação do preço dos imóveis deve aquecer o mercado, podendo provocar a antecipação de compra por parte do consumidor e atrair mais pessoas interessadas neste tipo de investimento. No geral, os empresários sinalizam que o desempenho do setor neste ano deve ser similar ao de 2021", avalia.

É certo que este movimento não é sustentável no longo prazo. O mercado imobiliário, assim como as demais atividades econômicas, depende de todo um contexto positivo para alimentar o seu crescimento e não sobrevive isoladamente. Mas também não se pode negar a resiliência do imóvel em momentos de crise. Além do valor de uso, a principal característica do imóvel como ativo de investimento é a sensação de segurança patrimonial que ele proporciona. Nas incertezas, esta segurança vale ouro.