



Juarez Gustavo Soares

Empresário do setor imobiliário, membro do Conselho Superior de Ademi-ES, mestre em Ciências em Imobiliária (Pracat), professor convidado pela Fundação Dom Cabral e 2ª Instância a atingir o nome do Everest.

Valorização

Cidades do interior: uma nova fronteira para o mercado imobiliário

O mercado imobiliário do interior, hoje, caminha com suas próprias pernas e atende as suas próprias necessidades e especificidades, seja para morar, seja para investir.

Juarez Gustavo Soares

juarez@mile4.com.br

Vitória

Publicado em 24/08/2022 às 09:59



Imagem ilustra brilhantemente a pujança e as potencialidades das cidades do Interior do Estado, bem como as suas oportunidades para o mercado imobiliário. Crédito: David Gava/Prefeitura de Linhares/Divulgação

A curva de crescimento e valorização experimentadas pelo mercado imobiliário a partir de 2020 não ficou restrita às capitais. As cidades do interior também se beneficiaram deste movimento. Até aí, nada de novo. Em ciclos de expansão anteriores, o crescimento do mercado, embora sempre mais expressivo nas capitais, atingia também as médias cidades do interior.

Mas há alguns fatores que divergem dos momentos anteriores e que merecem nossa atenção. O mercado imobiliário do interior, hoje, caminha com suas próprias pernas e atende as suas próprias necessidades e especificidades, seja para morar, seja para investir.

Claro que sempre houve, como há, atividade imobiliária em todos os municípios, grandes ou pequenos. Se alguém efetua a venda de um imóvel ou disponibiliza-o para uma locação comercial ou mesmo se um empreendedor constrói um pequeno edifício para comercializar, em todos estes casos, uma atividade imobiliária está sendo realizada. Mas isto não significa que haja um mercado imobiliário.

Para que atividades imobiliárias individuais se configurem em mercado imobiliário, como negócio, é necessário um nível maior de sofisticação nas relações entre os seus atores, com estes atuando de forma integrada e cumprindo seus papéis com distinção: o incorporador, o construtor e o corretor, naturalmente, compradores, locadores e investidores. Estes últimos formando uma demanda que seja sustentável ainda que pequena. Também é necessário que as formas de financiamento, tanto para a produção, como para os clientes finais, estejam minimamente estruturadas.

Recentemente estive em Linhares em uma missão da Ademi e do Secevi junto aos empresários do setor imobiliário do município. Linhares ilustra brilhantemente a pujança e as potencialidades das cidades do Interior do Estado, bem como as suas oportunidades para o mercado imobiliário.

Destaco quatro características que trazem desdobramentos diretos e criam um cenário de atratividade para investimentos do mercado imobiliário em Linhares, mas que também podem ser reportados a outros municípios. Confira abaixo:

ECONOMIA DIVERSIFICADA

O desenvolvimento imobiliário de uma cidade é um efeito direto de sua prosperidade econômica. Quanto maior a diversidade de sua economia, mais perene será o seu crescimento. A força do agronegócio, matriz original da economia de Linhares, divide espaço na economia do município, hoje, com uma indústria bastante diversificada. Em matéria recente em A Gazeta, o prefeito Bruno Marianiell declara: "a cidade se consolidou no processo de ampliação, modernização, diversificação e fortalecimento da dinâmica econômica da região, destacando-se como polo em franco desenvolvimento nos últimos anos no Espírito Santo". Quando o dinheiro vem de várias fontes, a economia deixa de ser refém de efeitos sazonais que impactam um setor específico, isto contribui para o crescimento sustentável do município, condição fundamental para o estabelecimento do mercado imobiliário.

EFEITO MIGRATÓRIO

Cidades em desenvolvimento sempre atraem pessoas em busca de oportunidades. Quando esta migração é qualificada, como a vinda de profissionais e suas famílias para assumir funções diversas nas fábricas, por exemplo, há um salto de demanda que precisa ser atendida. Se em um primeiro momento este fenômeno gera uma inflação nos preços dos aluguéis e vendas dos imóveis, gera, também, a semente para novos investimentos imobiliários de maneira a suprir esta demanda. Segundo Roberto Mauá, empresário do setor imobiliário em Linhares, houve "um aumento da demanda por imóveis de todos os perfis, incluindo flats e studios, que até então não faziam parte do "normal" da cidade. Além de novos bares, restaurantes e serviços que melhoraram a conveniência na cidade". Este mix de produtos reduz riscos e aumenta oportunidades de investimentos.

INTEGRAÇÃO DE EMPREENDEDORES LOCAIS E EXTERNOS

O mercado imobiliário traz consigo um componente local e cultural muito forte. Não raro, empresas que chegam de outras praças em um estado ou um município e replicam os seus modelos acabam tendo problemas e retornando para suas praças de origem. Um mercado imobiliário maduro contempla empresas locais que aprendem e assimilam boas práticas de gestão de empresas de fora, bem como empresas externas que respeitam, ouvem e buscam se adequar à cultura local. Ter líderes empresariais que fomentem um ambiente de compartilhamento e integração, compreendendo que a troca de experiências ajuda a todas as empresas fortalecer o mercado e, principalmente, favorecer o cliente, que será beneficiado com produtos melhores e melhor atendimento.

INICIATIVAS DO PODER PÚBLICO

O crescimento econômico de uma cidade depende da ação de vários atores, mas quem rege esta conjuntura é o poder público, pois é ele quem obtém os instrumentos para fomentar o desenvolvimento, implementar políticas para aproveitar as potencialidades do município, mitigar suas fragilidades, estabelecer um bom ambiente de negócios, convencer com os vários segmentos que compõe a sociedade e buscar conciliar os seus legítimos interesses. Naturalmente que este não é um caminho fácil. A burocracia e o peso da máquina não trazem todas as respostas no tempo que os desafios exigem, mas o diálogo franco e a vontade política pavimentam o caminho.

É inspirador testemunhar o desenvolvimento acontecendo e as inúmeras oportunidades que o nosso Estado oferece.