Juarez Gustavo Soares

É empresário do setor imobiliário, membro do Conselho Superior da Ademi-ES, mestre em Change pelo Insead (França), professor convidado pela Fundação Dom Cabral e 24º brasileiro a atingir o cume do Everest.

Equilíbrio

Censo imobiliário confirma crescimento saudável do setor no ES

Análise dos dados mostra o que sinalizava o acompanhamento do dia-a-dia dos negócios imobiliários, que o mercado continua crescendo e valorizando

Juarez Gustavo Soares

juarez@gustavosoares.com

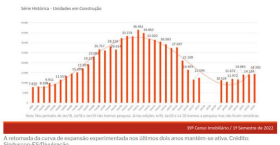
Vitória
Publicado em 21/09/2022 às 03h59

Prédios em Vila Velha: Censo do Sinduscon é uma fotografia precisa do mercado imobiliário do ES. Crédito: Carlos Alberto Silva

O Censo Imobiliário promovido pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil no Espírito Santo (Sinduscon-ES) é uma precisa fotografia do mercado imobiliário do Estado. Publicado desde 2002, o Censo chega a sua 39ª edição cumprindo seu propósito: ajudar empresários, investidores e clientes a tomarem decisões baseadas em dados.

Com informações de lançamentos, obra e vendas de 65 empresas de cinco cidades da Grande Vitória (Vitória, Vila Velha, Serra, Cariacica e Viana), esta última edição traz os números relativos ao primeiro semestre de 2022 e mapeia a segmentação do mercado nestes municípios em médio-alto padrão, econômico e comercial.

A análise destes dados ratifica uma percepção que o olhar e o acompanhamento do dia-a-dia dos negócios imobiliários já sinalizavam: o mercado continua crescendo e valorizando.



A retomada da curva de expansão experimentada nos últimos dois anos mantém-se ativa. Crédito: Sinduscon-ES/Divulgação

A retomada da curva de expansão experimentada nos últimos dois anos mantém-se ativa, mas o fator principal é que a relação entre lançamentos, estoques de imóveis em construção e velocidade de vendas encontra-se equilibrada. É este equilíbrio é uma ótima notícia para a saúde do segmento no curto prazo e sua sustentabilidade de médio e longo prazos.

Elencamos três fatores que demonstram, em números, este equilíbrio saudável do mercado imobiliário capixaba:

01 Lançamentos

Existem hoje 137 empreendimentos lançados ou em construção nestes cinco municípios da Região Metropolitana da Grande Vitória, totalizando 14.392 unidades. Vitória abriga 3040 destas unidades; Serra, 3587; e Vila Velha, 6897. Embora expressivo, este número ainda é bastante distante do ápice da expansão do setor, detectada em 2012, com 36.461 unidades, mas 36,75% superior ao período de maior recuo, 2019, com 10.524 unidades.

02 Vendas

2 - Destas 14.392 unidades, 64,8% estão vendidas. Em Vitória este número atinge 72,3%. Mas há outro ponto ainda mais relevante: as construtoras chegam na fase de acabamento dos empreendimentos com 77,5% das unidades comercializadas. Se considerarmos que o período que antecede a entrega de um produto é um bom momento de vendas, podemos inferir que as construtoras chegam ao habite-se dos seus empreendimentos com os estoques baixos, senão zerados.

03 Velocidade sobre oferta

O índice VSO (Velocidade Sobre Ofertal dos produtos lançados no médio-alto padrão está em 7%. Se este não é um número excelente, tampouco é ruim. Isto significa que, se nenhum empreendimento fosse lançado, os estoques zerariam em 14 meses. Vitória destaca-se neste cenário, com um VSO de 9,8%, este, sim, um belo número. No segmento econômico o VSO está um pouco mais baixo, 6,4%.

Outro ponto que demonstra o momento oportuno que o mercado imobiliário atravessa é a valorização dos imóveis. Segundo pesquisa da FipeZap divulgada agora em setembro, Vitória é a cidade com maior valorização dos imóveis entre as capitais, 20,75% em 12 meses. É claro que boa parte desta valorização é devido à recomposição da inflação no setor, mas a absorção destes aumentos sem um grande comprometimento da velocidade de vendas é um outro indicador da saúde do segmento.

Embora o mercado imobiliário e a construção civil sejam grandes alavancadores do PIB nacional, nenhum segmento mantém o crescimento no longo prazo se demais setores da economia não avançarem conjuntamente. Para isso, elementos macroeconômicos, como renda e emprego, por exemplo, também são determinantes para que este bom momento não seja apenas mais um "voo de galinha".

Este olhar para dentro que o Censo Imobiliário proporciona mostra que o setor imobiliário capixaba está fazendo a sua parte. Um mercado equilibrado é o retrato de um mercado maduro, pronto para aproveitar as oportunidades de crescimento, mas também mais resiliente para enfrentar os eventuais momentos de dificuldades.

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