Juarez Gustavo Soares

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

Expectativas 2023

O que esperar do mercado imobiliário com o novo governo

PIB, inflação, crédito: setor faz projeções alinhando perspectivas do contexto macroeconômico, que afeta significativamente as operações e negócios

Juarez Gustavo Soares

juarez@gustavosoares.com

Vitória
Publicado em 11/01/2023 às 02h00

Serão abordados temas que norteiam esse setor no Espírito Santo e tendências nacionais e mundiais do segmento. Crédito: Shutterstock

Toda mudança de governo traz consigo as incertezas inerentes às escolhas do novo governante que afetarão a vida das pessoas e os riscos ou as oportunidades para a economia. Para o mercado imobiliário, esses riscos encontram-se menos no negócio em si e mais no contexto macroeconômico em que o país e o mundo estão inseridos e que afetam a atividade.

HUB IMOBI
Conheça o novo classificados de A Gazeta →

Passadas as eleições e tendo o novo governo feito os seus primeiros movimentos, é hora de se perguntar: quais são as perspectivas do setor habitacional para os próximos anos?

Se, em períodos normais, essa resposta nunca é simples, nestes tempos estranhos em que vivemos, fazer qualquer previsão soa como adivinhação. Porém, esse é um exercício necessário e procuraremos fazê-lo analisando alguns dos pilares da construção civil imobiliária.

Inflação e taxa de juros

A pressão nos preços trazida pela pandemia fez com que a inflação aumentasse significativamente nos últimos dois anos. Após atingir o pico de 12,13% em abril de 2022, a inflação finalmente começou a ceder e encerra 2022 em 5,92%. Para 2023, o Boletim Focus projeta um IPCA de 5,36%.

O INCC (Índice Nacional do Custo da Construção) foi ainda mais alto em 2022, atingindo 9,40%. A projeção para 2023 reduz a distância para o IPCA, devendo chegar a 6,9%.

No caminho oposto, a taxa de juros, que chegou ao menor nível da história, 2%, iniciou o seu ciclo de alta ainda em 2021 e encerra 2022 em 13,75%. Para 2023, a projeção da taxa Selic está e, 12,25% ao ano.

Inflação e taxa de juros impactam diretamente o preço e a liquidez dos imóveis ao tornar o crédito para financiamento mais caro para o comprador e desestimular o investidor.

PIB e desemprego

Em 2020, primeiro ano da pandemia, o PIB brasileiro registrou recuo de 3,3%, o que foi compensado no ano seguinte com o avanço de 5%. Em 2022 o crescimento deve ficar no patamar de 3%. Para 2023, entretanto, a estimativa do mercado não vai além de 1,5%.

O PIB da construção civil, por sua vez, deve crescer entre 6% e 7% em 2023, repetindo o bom desempenho de 2021, quando teve um avanço de 9,1%, bem acima do desempenho nacional. Para 2023, a CBIC prevê um crescimento de 2,5%.

Após bater 14,9% no terceiro trimestre de 2020, a taxa de desemprego encerrou o terceiro trimestre de 2022 em 8,3%, movida pela expansão da atividade econômica dos últimos dois anos. Há de se registrar que o expressivo crescimento do mercado imobiliário nesse período foi um dos principais fatores para a redução do desemprego, ratificando a relevância da indústria da construção na criação de novas vagas.

Crédito imobiliário

O ano de 2021 foi excepcional para a concessão de crédito imobiliário com recursos do SBPE. Depois de crescer 58% em 2020, o volume de crédito imobiliário bateu a marca recorde de R$ 205 bilhões em 2021, com mais de 866 mil imóveis financiados.

Em 2022, com a alta da taxa de juros, houve um arrefecimento da concessão de crédito imobiliário. Ainda assim, segundo dados divulgados pela Abecip, estima-se que o crédito imobiliário feche o ano na casa dos R$ 178 bilhões.

Lançamentos e vendas de imóveis

De acordo com levantamento da CBIC (Câmara Brasileira da Indústria da Construção) com dados de 199 cidades do Brasil, de janeiro a setembro, os novos lançamentos caíram 8,5% e as vendas ficaram estáveis (+0,1%) em relação ao mesmo período de 2021. Menos unidades lançadas e vendas estáveis significa menor estoque de imóveis disponível.

Se nos últimos três anos a locomotiva do mercado esteve nos imóveis de médio-alto padrão, a expectativa é de que este título seja dividido com os lançamentos econômicos, rebatizados de Minha Casa Minha Vida. O novo Ministro das Cidades, Jáder Filho, anunciou a reestruturação do programa, garantindo 10 bilhões já para 2023, trazendo uma mudança de ânimo para as empresas que operam neste segmento.

O ótimo desempenho do mercado imobiliário nos últimos três anos, porém, não esconde o realismo do momento atual. Nenhuma atividade mantém-se isolada em uma bolha e os sinais de desaquecimento da economia, as incertezas quanto à condução das políticas econômica e fiscal e seus impactos nas taxas de juros e inflação ligam o sinal amarelo.

Segundo o IBRE-FGV, o índice de confiança dos empresários, incluindo os dos setores de construção civil e serviços, apresentou queda significativa nos últimos 3 meses de 2022.

Todavia, o baixo volume de estoque e os lançamentos previstos para este ano na Grande Vitória, indicam que 2023 ainda será um bom ano para o 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