



Juarez Gustavo Soares

Empresário do setor imobiliário, membro do Conselho Superior de Ademi-ES, mestre em Ciências Econômicas (Finanças), professor convidado pela Fundação Dom Cabral e 2ª Instância de Justiça e Curso de Gestão.

Expectativas

O que esperar do mercado imobiliário ainda em 2023?

O mercado não tem o mesmo comportamento em todos os segmentos: os bons números relacionam-se ao médio e alto padrão e há uma aposta na retomada dos empreendimentos econômicos.

Juarez Gustavo Soares

emile4.com.br

Vitória
Publicado em 19/04/2023 às 10h:08
Atualizado em 20/04/2023 às 12:58



Ilustração que simboliza a importância do setor imobiliário, em um ritmo de queda bastante lento, porém, ainda que continue a sofrer novamente. Crédito: Shutterstock

Em um ano que parece demorar a engrenar, a **Associação das Empresas do Mercado Imobiliário** (Vinte e Sete de Empresas de Administração, Comercialização e Atividades Imobiliárias no Espírito Santo (Ademi/Secovi-ES) realizou, na última semana, sua já tradicional rodada de mercado.

O evento, cujo propósito é discutir cenários que ajudem na tomada de decisão por parte dos empresários do setor, foi composto de três escopes: a primeira foi uma apresentação do contexto macroeconômico externo e interno e seus impactos nos negócios; a segunda foi uma leitura do momento do mercado imobiliário de Vitória e Vila Velha e que está representado para o futuro por fim, os empresários que lá estavam falaram sobre os planos e projetos de suas empresas para o ano de 2023.



Estavam presentes, além destes, os diretores do Baneritas, Caixa e Sicredi, bem como, o economista-chefe e o diretor do braço imobiliário da Apex Partners, Arilton Fevreira e Marcelo Murad, ambos responsáveis pelo material apresentado.

A riqueza dessas informações, todavia, não deve ficar restrita aos empresários do setor, ao contrário, elas são relevantes para todos aqueles que trafegam no mercado imobiliário, seja comprando, vendendo ou investindo. Desta forma, vamos compartilhar algumas análises e conclusões da apresentação realizada:

Contexto macroeconômico

No cenário externo, os maiores desafios pós-covid vêm sendo superados, ainda que de maneira não uniforme, pelos países. Os EUA e, mais recentemente, a China retomaram um forte ritmo de crescimento, enquanto a Europa, como normalmente ocorre, recupera-se mais lentamente.

A inflação, embora ainda alta (Zona do Euro, 6,9% e EUA, 5,0%), mostra sinais de desaceleração e que, aliada à crise bancária recente, deve ocasionar um enfraquecimento dos juros nos EUA.

Este movimento de queda nas taxas de juros americanas é especialmente benéfico para o Brasil, pois torna o país mais atrativo para investidores externos. A entrada de dólares no país, como observado nas últimas semanas, diminui a pressão de câmbio e, por consequência, na inflação.

Isso no Brasil, a novidade fica por conta do novo marco fiscal proposto pelo governo, cuja leitura feita por Teixeira é que, se não aponta com clareza uma redução do endividamento, ao menos possibilita a sua estabilização.

A inflação que viria, desde meados do ano passado, em um ritmo de queda bastante lento, porém, enfim, que começa a ceder novamente. Inflicção no contexto da meta, aliada ao arcabouço fiscal apresentado, abre um panorama de queda na taxa de juros, medida aguardada ansiosamente pelo setor produtivo.

Embora a economia tenda a crescer em um ritmo menor do que o esperado, a recuperação não deve impedir o bom desempenho dos últimos três anos, crescendo acima da média do PIB nacional.

Panorama do mercado imobiliário de Vitória e Vila Velha

De acordo com o Índice do Mercado Imobiliário desenvolvido pela Fipe, Vitória possui, hoje, 66 empreendimentos em construção, totalizando 2.567 unidades e R\$ 4,49 bilhões de Valor Geral de Vendas (GVV) lançados.

O estoque encontra-se em 21,92% ou R\$ 984,6 milhões. Este estoque é, comparativamente, 15,2% menor do que um ano atrás (base fevereiro de 2022); já as vendas foram 77,4% maiores neste mesmo período.

Vila Velha, por sua vez, permanece como o maior mercado imobiliário do ES, com um VGV total lançado de R\$ 7,34 bilhões ou 5.200 unidades. O estoque também está baixo, atingindo 1.189 unidades ou 22,86% do total. Assim como ocorreu em Vitória, este estoque atual também apresentou uma queda de 20,7%.

Um dado que merece destaque é o preço por metro quadrado nos dois cidades. Se até meados de 2022 os preços em Vitória estavam substancialmente mais altos do que em Vila Velha, esse novo levantamento mostra que esta diferença caiu nos preços mínimos e praticamente foi nivelada nos preços médios em Vitória, o valor mais alto atingiu R\$ 26,255 por metro quadrado e o médio, R\$ 12,214. Já Vila Velha, registrou como maior preço R\$ 19,160, mas seu preço médio, R\$ 12,207, equiparou-se à Vitória.

Esta é uma sinalização consideravelmente relevante para o mercado de Vila Velha!

O levantamento apresentado por Marcelo Murad traduz, em números, o que a percepção já mostrava: o mercado imobiliário residencial de Vitória e Vila Velha encontra-se em bases bastante saudáveis, com queda dos estoques e aumento das vendas. Este cenário pavimentou o caminho para novos investimentos e lançamentos no setor.

Os planos dos empresários para 2023

O mercado não tem o mesmo comportamento em todos os segmentos. Em boa medida, os bons números apresentados relacionam-se ao médio e alto padrão e é neste segmento que deve se concentrar o maior VGV de lançamentos para este ano. Todavia, há uma aposta na retomada dos empreendimentos econômicos, inclusive com subsídios: caseiros, ou seja, federais e estaduais, para o comprador de baixa renda.

Embora o momento esteja bastante favorável, não se percebe uma corrida desenfreada para novos lançamentos por parte dos empreendedores. Não que seja falta de apetite, parece mais um movimento de cautela e responsabilidade, visto que os sinais macroeconômicos, em especial no plano externo, ainda boretem os riscos bastante elevados. Assim, os movimentos, embora positivos, são conservadores. Isso não é ruim.