

Perspectivas no ES

Mercado imobiliário do ES vive equilíbrio e planeja ampliar lançamentos em 2024

Em relação ao hatch Sandro, o novo SUV tem cinco centímetros a mais de comprimento, um centímetro a menos na largura, dois centímetros a mais na altura e um centímetro a mais no entre-eixos.

Publicado em 7 de novembro de 2023 às 14:36

Ícone de leitura



Especialistas afirmam que o cenário é estável no setor e que novos lançamentos podem resultar em uma nova evolução. (Shutterstock)

Karine Nobre
Forma Especialista em /
kno@mile4.com.br

Mesmo em um ano de alta taxa de juros na casa dos dois dígitos, o mercado imobiliário do Espírito Santo dá sinais de seu equilíbrio. Dados do 4º Censo do Sindicato da Indústria da Construção Civil do ES (Sinduscon-ES) apontam para a estabilidade do setor nos últimos seis meses, repetindo o comportamento de 2022.

Com uma quantidade de unidades em construção que se mantém na faixa dos 13 mil a 14 mil, semestralmente. Ou seja, está havendo um equilíbrio na quantidade de unidades vendidas e lançadas. A expectativa para o próximo ano, no entanto, é que sejam ampliados os lançamentos no Estado.

Para o vice-presidente do Sinduscon-ES, Leandro Lorenzon, o ano de 2023 tem sido de estabilidade, e não de crescimento. "Estamos em um ciclo de alta de juros, mas sinalizado pelo governo federal e pelo Conselho de Política Monetária (Copom) de que isso deve começar a baixar. Assim, que o ponto de inflexão deve passar por aí. Cabido a taxa de juros, dá-se o aquecimento da economia e, conseqüentemente, isso se reflete no mercado imobiliário. Mas, até o final do ano, esta estabilidade deve continuar", observa.

Por conta desse equilíbrio, o mercado também tem se tornado mais seletivo, acrescenta o presidente da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário do Espírito Santo (Ademi-ES), **Eduardo Fontes**. "Temos vendas menores do que há dois anos, mas saudáveis e equiparadas à quantidade de lançamentos, o que significa a redução dos estoques", avalia.

Ele também aponta a alta taxa de juros como uma espécie de "freio" que impede que o mercado acelere da mesma forma que em 2020 e 2021, quando os juros de financiamento chegaram à sua menor taxa histórica, com a Selic (taxa básica de juros da economia) na faixa dos 2%.

Por conta disso, o comprador tem ficado mais exigente e casual. Uma pesquisa de tendências apresentada pelo DataClix, durante o Congresso Invest 2023 – mesa redonda da Anelisa Lima para o setor –, mostra que a forma de encerrar a compra do imóvel tem mudado desde a pandemia. Segundo a gerente de Insights e Pesquisas do Grupo OLX, Talane Martins, os novos compradores são mais criteriosos.

E a tendência é que esse nível de exigência continue a aumentar, principalmente por conta de mudanças indicadas na própria população após a divulgação do Censo do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). "Há uma tendência de estabilização populacional evidenciada no levantamento. Isso indica que teremos uma rede de crescimento mais amena, influenciando o mercado imobiliário também", complementa.

Expectativa para 2024 é de novos empreendimentos em todos os segmentos

Expectativa para 2024 é de novos empreendimentos em todos os segmentos. Segundo o presidente da Ademi-ES, Eduardo Fontes, 2024 deve registrar uma alta de lançamentos de empreendimentos de todos os segmentos por conta do aquecimento da economia e da redução da taxa de juros. Ele complementa que há muitos projetos em aprovação em bairros de Vitória, como Jardim Camburi, Mata da Praia, Bento Ferreira e Enseada do Suá.

"As expectativas estão em alta, pois o ano que vem será muito bom para o mercado imobiliário. Mesmo com a Selic na casa dos dois dígitos, os bancos têm mantido taxas de financiamento atrativas", comenta.

Por outro lado, os preços dos imóveis não devem cair; pelo contrário, os valores tendem a continuar subindo por conta da valorização, principalmente na Grande Vitória, que tem se destacado no mercado imobiliário nacional, com Vila Velha e a Capital.

"Quem está se preparando para adquirir um imóvel, aconselho a não esperar o próximo ano, pois a tendência é de uma nova onda de lançamentos, mas com preços reajustados, ou seja, mais altos", orienta.

O presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis da 13ª Região (Crec-ES), Aurélio Capua Dell'Agliola, também reforça as expectativas positivas para o próximo ano, destacando o crescimento contínuo do setor, impulsionado pelo aumento da demanda por imóveis residenciais e comerciais.

"Com o crescimento econômico, espera-se um aumento na demanda por imóveis comerciais. Escritórios, espaços de coworking, galpões logísticos e centros comerciais podem atrair investidores e empresas que buscam ampliar suas operações", aponta.

Ele complementa que há uma expectativa de aumento nos investimentos estrangeiros no mercado imobiliário, na medida em que os investidores vêm buscando oportunidades em países com a economia em crescimento e estabilidade política. "Isso pode impulsionar os preços dos imóveis e aumentar a competição no setor, pois o mercado imobiliário sempre demonstrou ser seguro e rentável", complementa.

Destaque para os residenciais econômicos

Diante da previsão do setor de ampliar os lançamentos no próximo ano, um segmento que deve se destacar é o econômico, avançado pelas mudanças recentes do programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV).

"O Minha Casa, Minha Vida recebeu toda uma reconfiguração que viabiliza novos empreendimentos. Até o final do ano, devemos ter mais lançamentos, assim como no próximo ano. Há uma intenção muito grande do governo federal em apoiar o programa, e isso é muito favorável ao setor", afirma o vice-presidente do Sinduscon-ES, Leandro Lorenzon.

Já o outro lado da moeda, o de lado, deve manter seu crescimento, mas em uma velocidade menor do que a vista nos últimos anos.

"Houve uma queda muito forte desse mercado no pós-pandemia, mas nenhum ciclo é eterno. Há um momento de equilíbrio entre oferta e demanda. Já houve uma redução expressiva dos lançamentos para que se ajustem à curva de oferta. Então, esse segmento deve entrar em um período de estabilidade", acrescenta.