

Incorporadoras vislumbram cenário otimista para 2023

Por **Rafael Marko**

- 03 de outubro de 2022
- 11:51:10



Mercado imobiliário deve crescer independentemente de quem for eleito, diz a Abrainc

Expectativas otimistas em relação ao desempenho do mercado imobiliário em 2023 deram o tom do 5º Incorpora – Fórum Brasileiro das Incorporadoras Imobiliárias, realizado pela Abrainc (Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias), em 29 de setembro. O presidente do SindusCon-SP, Odair Senra, representou a entidade no evento presencial, que reuniu cerca de 500 pessoas, no Hotel Unique, em São Paulo.

“O mercado imobiliário é um oásis de boas notícias”, afirmou Luiz Antônio França, presidente da Abrainc, ao abrir o evento. Segundo ele, as condições são favoráveis ao setor no médio prazo, “qualquer que seja o vencedor das eleições”: em 2023 os juros deverão cair, aliviando as taxas dos financiamentos imobiliários; a inflação deverá ser menor, e o déficit habitacional seguirá alimentando a demanda por moradia, afirmou.

Antonio Setin, presidente da Setin Incorporadora, comentou que “o mercado imobiliário voltará em 2023 ao patamar pré-pandemia, gerando empregos na baixa renda, qualquer que seja o candidato que vencer as eleições”. Em sua opinião, IPCA e INCC estão em projeção de queda rápida e visível, a indústria imobiliária respondeu com novas tecnologias mais produtivas à elevação dos preços dos insumos e os bancos têm agilizado a concessão de financiamentos, antevendo um cenário positivo.

Setin destacou a união entre SindusCon-SP, Secovi-SP (Sindicato da Habitação) e Abrainc, para propor ao governo uma meta de redução dos gases de efeito estufa. “Há um movimento crescente de conscientização sobre o impacto das edificações no meio ambiente, o quanto emitimos de gases do efeito estufa, e como podemos contribuir para as metas climáticas.”

Cenário promissor

Ricardo Ribeiro Valadares Gontijo, CEO da Direcional, anteviu um “cenário mais promissor” para o segmento de habitação popular. Considerou inteligentes os recentes ajustes feitos no Casa Verde e Amarela, incluindo mais famílias no programa sem elevar os subsídios. E afirmou que a atuação neste segmento está ligada às premissas ESG (Responsabilidade Ambiental, Responsabilidade Social e Governança), na medida em que proporciona habitação e saneamento a famílias vulneráveis.

Leandro Melnick, CEO da Even, manifestou a expectativa de que as margens das incorporadoras melhorem no espaço de 12 a 24 meses. Segundo comentou, essas margens se estreitaram nos últimos anos porque os custos subiram mais que os preços dos imóveis. Considerou bom o volume atual das vendas e afirmou que, descontada a inflação, o valor médio dos imóveis ainda está 31% abaixo da inflação registrada nos últimos 8 anos.

A expansão maior das vendas de empreendimentos de médio e alto padrão também está ocorrendo no Nordeste, informou Diego Villar, CEO da Moura Dubeux. Ele destacou que o aumento de 90% na comercialização de casas de praia na região reflete a confiança nos fundamentos macroeconômicos do país.

Desempenho do crédito

José Ramos Rocha Neto, presidente da Abecip (Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança), manifestou a expectativa de que neste ano serão contratados R\$ 244 bilhões de financiamentos imobiliários com recursos da Poupança (R\$ 180 bilhões, -12%) e do FGTS (R\$ 64 bilhões, +31%). Se isto se confirmar, 2022 será o segundo melhor ano da história em volume concedido deste crédito, com queda de 4% em relação ao recorde de 2021, disse.

Segundo Rocha, os financiamentos totalizaram R\$147,4 bilhões de janeiro a agosto (-8% em comparação com o mesmo período anterior), sendo R\$ 120,3 bilhões com recursos da Poupança (-12%). Nos primeiros oito meses do ano, foi financiado um total de 765 mil unidades (-11%), sendo 498 mil com recursos da Poupança (-16%).

Do total de R\$ 91,8 bilhões de recursos destinados à comercialização, R\$ 54,7 bilhões se destinaram a imóveis usados (-27%) e R\$ 37,1 bilhões a novos (+5%), nos primeiros oito meses deste ano.

Para Gilson Finkelsztain, presidente da B3, o setor imobiliário está saindo da crise antes dos demais, pois as construtoras já estariam mais maduras, sabendo o que pode e o que não pode ser feito; o mercado de capitais se aprimorou, oferecendo digitalização, agilidade na análise de crédito e produtos como a gestão de recebíveis e de garantias; e anteviu um ambiente favorável em 2023, com estabilidade de regras e estabilidade fiscal.

Tendências do mercado

De acordo com Fábio Tadeu Araújo, CEO Brain Inteligência Estratégica, pesquisa junto a 356 incorporadores e urbanizadores mostrou que, em relação ao que esperavam no início do ano, 55% deles disseram que as vendas neste ano estavam de acordo ou acima do que esperavam, e 38%, abaixo. Para 2023, 62% afirmaram acreditar que o mercado imobiliário estará um pouco ou muito melhor que neste ano.

A pesquisa também mediu as percepções de 850 pessoas que adquiriram imóveis nos últimos 12 meses, em todas as regiões do país. Dos entrevistados, 78% disseram que

a residência é o local em que mais gostam de estar, dando preferência a itens como lazer e mobiliário adequado.

Visão dos bancos

Rodrigo Wermelinger, diretor executivo de Habitação da Caixa, apresentou dados do crédito imobiliário do banco, elogiou o salto de qualidade nos produtos do programa Casa Verde e Amarela, e destacou o crescimento da demanda por empreendimentos sustentáveis. “Temos 65,9% de *market share*, 6,2 milhões de contratos ativos, e mais de R\$ 106 bilhões contratados em crédito imobiliário em 2022. Quando olhamos o painel de instrumentos focados no mercado imobiliário, vemos mais indicadores verdes que vermelhos. 2023 deve ser favorável devido ao déficit habitacional existente e as condições que a Caixa oferece.”

Bruno Bianchi, diretor comercial do Itaú BBA, falou sobre o cenário macroeconômico positivo, com taxa de desemprego baixa, aparente fim do ciclo de alta dos juros, além de inflação e preço de commodities em queda. “Temos visto uma recomposição de renda. A população empregada no mercado formal vem crescendo. Voltamos a ter uma massa salarial de renda semelhante à que tínhamos antes da pandemia.”

Julio Paixão, diretor de Empréstimos e Financiamentos do Bradesco, ressaltou a importância da lei do distrato e da alienação fiduciária, fundamentais para o bom desempenho do setor. “Temos que dar continuidade nestes movimentos que são alicerces.”

O diretor de produtos imobiliários da B3, Marcos Caielli, destacou a resiliência do setor demonstrada durante a pandemia e os bons fundamentos para o mercado continuar crescendo. “Sou um otimista. Devemos fazer o nosso papel e cobrar dos governantes responsabilidade fiscal para que possamos continuar tendo um ambiente favorável”.

Adesão ao Pacto Global

No evento, Luiz França, da Abrainc, assinou o termo de adesão da entidade ao Pacto Global, um chamado para as empresas alinharem suas estratégias e operações aos Dez Princípios universais nas áreas de Direitos Humanos, Trabalho, Meio Ambiente e Anticorrupção e desenvolverem ações que contribuam para o enfrentamento dos

desafios da sociedade. Trata-se da maior iniciativa de sustentabilidade corporativa do mundo, com mais de 16 mil participantes, entre empresas e organizações, distribuídos em 70 redes locais, que abrangem 160 países.

Segundo França, todas as incorporadoras associadas à Abrainc estão trabalhando na redução das emissões de carbono e preservação do meio ambiente. “Não basta assinar um papel, é preciso se comprometer.”

O ato teve a participação de Pereira, presidente do Pacto Global Brasil, e de Elie Horn, fundador da Cyrela, que deu um testemunho sobre a importância da filantropia para o enfrentamento das desigualdades sociais e a construção de um mundo mais justo.

Outras participações

Cristina Della Penna, CEO da Dataland, apresentou um estudo sobre a evolução do preço do metro quadrado e análise dos estoques de imóveis novos na capital paulista, com base no valor transacionado.

Flaviano Galhardo, presidente da Arisp (Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo), falou sobre a aprovação da Lei 14.382/2022, que instituiu o Serp – Sistema Eletrônico de Registros Públicos e os benefícios trazidos por ela, como redução dos prazos de registro; certidões eletrônicas em até 4 horas em âmbito nacional; visualizações de matrículas *full time*, entre outros. Cleber Francischini, head de produto na Senior Sistemas, e Leandro Capozzielli, CEO do Infinitibank, apresentaram os serviços e praticidades oferecidos pela Senior/Mega Sistemas e Infinitibank, respectivamente.