

## CONSTRUÇÃO CIVIL

# Setor imobiliário mantém projeção otimista para o próximo ano

**Estimativa é de que o aquecimento da indústria da construção prossiga em 2023**

**Bárbara Lima**  
barbaral@jcrs.com.br

Ao caminhar pelas ruas da capital gaúcha, é perceptível a quantidade de novos empreendimentos no lugar de antigas casas ou terrenos baldios. Somente este ano, foram R\$ 2,4 bilhões, segundo dados do Sindicato das Indústrias da Construção Civil do Estado do Rio Grande do Sul (Sinduscon-RS), investidos em 3.089 lançamentos – fato que irá garantir empregos e obras por ao menos mais quatro anos. O número de vendas também é considerado bom: 5,3 mil imóveis até setembro, data do último balanço divulgado. A realidade deve se repetir em 2023. Porto Alegre, assim, dá o tom atual e futuro do

setor imobiliário no Rio Grande do Sul: recuperação pós-pandemia e crescimento, ainda que contido, conforme ressaltam especialistas ouvidos pela reportagem.

Em nível nacional, a Confederação Nacional da Indústria (CNI) enxerga um cenário de crescimento de 2% para a indústria da construção civil em 2023. Nos últimos dois anos, o aumento do PIB do setor, que representa 17% do da indústria brasileira, tem se mostrado maior que o PIB nacional.

Enquanto a projeção de crescimento do PIB nacional é de 2,6% no acumulado dos quatro trimestres em comparação com os quatro anteriores, o da construção civil deve ficar em 10,5%. “Este ano está sendo muito bom. Ano que vem não será maravilhoso, mas será satisfatório”, avalia o presidente do Sinduscon-RS, Claudio Teitelbaum.

Dados recentes mostram

que a construção civil na capital gaúcha já tinha gerado R\$ 3,9 bilhões até setembro deste ano, enquanto que em 2021 este valor fechou em R\$ 4,5 bilhões, número que deve ser superado, segundo o Sinduscon-RS. Além disso, o presidente resalta o aumento da geração de empregos no setor, que somou, ao todo, 283 mil novas vagas no Brasil.

“É uma questão muito cara para nosso setor. Estamos há oito trimestres com saldo positivo no Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (Caged). É um ciclo longo na construção civil que impacta outros setores econômicos, como o da venda de insumos, por exemplo”, reflete.

Apesar disso, Teitelbaum destaca para o próximo ano a dificuldade em encontrar mão de obra qualificada, por conta do aquecimento do mercado, taxas de juros ainda elevadas e menor ritmo da atividade econômica.

## Tendência de empreendimentos para investir deve seguir

Nos últimos anos, o Estado têm experimentado um fenômeno: prédios e condomínios construídos com recursos não de futuros moradores, mas de investidores, inclusive, de fora do Rio Grande do Sul. No bairro Petrópolis, em Porto Alegre, por exemplo, isso tem ocorrido com frequência. Multiplicam-se ali empreendimentos feitos para locação, especialmente passageira.

Somente na plataforma Airbnb estão disponíveis pelo menos 160 acomodações. Na região, não param de surgir novos empreendimentos, ocupando o lugar de antigos casarões. Junto à Terceira Perimetral, a vegetação em uma grande área próxima ao Jardim Botânico vai dando lugar às obras do Complexo Belvedere, que terá shopping, hipermercado e torres a novos prédios.

A conjuntura tem influenciado empreendimentos voltados a investidores. Na Zona Norte, perto do Consulado dos EUA, por exemplo, um novo empreendimento é pensado para investidores. No anúncio do Connect, está escrito: “para morar ou investir ao lado do Consulado Americano e Bourbon Wallig.” Nesse caso, o tamanho das unidades não passa de 43 metros quadrados e o valor é de quase R\$ 500 mil na planta.



Presidente do Secovi-RS, Moacyr Schukster vê setor imobiliário aquecido

Os apartamentos compactos são uma tendência que veio para ficar, segundo Claudio Teitelbaum, presidente do Sinduscon-RS. No balanço do terceiro trimestre, o mês de setembro havia registrado 582 imóveis vendidos em Porto Alegre, sendo 81% residenciais. Desse total, 23% eram de estúdios, que também teve o m<sup>2</sup> mais caro (cerca de R\$ 17 mil).

“São residenciais com co-working, estrutura de lazer diferente, para pessoas que querem morar sozinhas e para investidores”, afirma o dirigente.

Para ele, o interesse dos investidores nos apartamentos para locação se deve ao CDI (Certificado de Depósito Interbancário) baixo

dos últimos anos. “O aluguel valorizou muito, especialmente de curta e média duração”, explica. Por outro lado, ele considera que outra parte da população está buscando imóveis maiores, com espaço para home office, sacada e área de lazer ou está investindo em reformas em casa. “Isso passou a ser mais valorizado pelas famílias desde a pandemia.” Por essas razões, ele também acredita que a tendência é de valorização dos imóveis por conta da alta no INPC dos materiais de construção nos últimos 30 meses. “Subiu 35%. O INPC de equipamentos foi 70%, os imóveis absorveram e valorizaram, o que não significa, necessariamente, mais lucro.”

## Aposta no aumento da demanda de moradias populares

Com a chegada do novo governo em 2023, o setor aposta no aumento da demanda por moradias populares. O ambiente é animador, embora seja preciso fazer algumas ressalvas e manter o “otimismo contido”, como frisa o presidente do Sindicato da Habitação do Rio Grande do Sul (Secovi-RS), Moacyr Schukster, ao projetar um crescimento de 1,5% a 2% no setor gaúcho. “Muitas variáveis estão em jogo, mas não me surpreenderia se crescêssemos até um pouco mais. O novo governo já sinalizou que vai manter o Minha Casa, Minha Vida, ou Casa Verde e Amarela, que é o mesmo programa, e isso dá um dinamismo de produtos focados em baixa renda”, considera.

Nesse quesito, o presidente do Sinduscon-RS, Claudio Teitelbaum, concorda que o incentivo do poder público é um fator positivo ao setor. As opiniões chegam após o vice-presidente eleito, Geraldo Alckmin, anunciar, no dia 7 de dezembro, que o próximo governo pretende garantir R\$ 10 bilhões na Lei Orçamentária Anual para investimentos no programa de construção de moradia para famílias de baixa

renda. “Há uma demanda muito grande por moradia popular no País. Os brasileiros continuam querendo ter a casa própria e isso aquece o setor, gerando empregos”, pondera o presidente do Sinduscon-RS.

Além disso, os motivos para manter o otimismo em relação à construção se estendem a outros indicadores econômicos, como o Bolsa Família e o investimento nos financiamentos para a classe média. O presidente do Secovi faz um apontamento: “é claro que a taxa Selic está alta, em 13,75%, mas os financiamentos não chegam a praticar um juro tão alto assim”.

Por isso, ele acredita que a construção civil será muito beneficiada pelos financiamentos. Ainda assim, ele resalta que, apesar de ser bom para a economia que as pessoas de baixa renda tenham o auxílio de R\$ 600,00, o governo terá que cuidar da inflação.

“O dinheiro em circulação estimula o consumo, a nova administração terá que controlar a inflação. Assim, podemos ter algum efeito colateral no depósito compulsório dos bancos, o que terá que ser analisado”, explica.

## Cenário no Interior também apresenta boas perspectivas

Se Porto Alegre concentra boa parte das novas construções, o interior do Estado não fica para trás. O setor imobiliário está aquecido em cidades da Serra, onde a construção de hotéis e resorts, nos últimos anos, tem se intensificado. “A construção é dinâmica, temos muitas outras novidades além das residenciais”, resalta o presidente do Secovi-RS, Moacyr Schukster.

Além disso, o dirigente do setor destaca a construção de Centros de Distribuição de empresas. “O mais interessante disso é que permeia todo o Estado, levando crescimento a várias cidades. Temos visto também uma leva

de construção de pavilhões industriais. É um bom ritmo”, pondera. O presidente do Sinduscon-RS também vê potencial da construção civil na área industrial para 2023. Para ele, é evidente que as empresas precisaram se adaptar depois das mudanças causadas pela pandemia nos negócios e pelo atual crescimento da indústria gaúcha, por volta do 1% em 2022, segundo o IBGE. “As fábricas vão ter que se modernizar, ampliar estruturas para a demanda. Isso gera, no mínimo, uma estabilidade do que temos em relação a este ano para o ano que vem”, contextualiza o presidente do Sinduscon-RS, Claudio Teitelbaum.